DER GEGENWÄRTIGE STAND

DER

HYPOTHEKAR-STATISTIK

INAUGURAL-DISSERTATION

ZUR ERLANGUNG
DER PHILOSOPHISCHEN DOKTORWÜRDE

VORGELEGT DER

HOHEN PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

DER

UNIVERSITÄT BASEL

VON

HERMANN BLOCHER
AUS MEIRINGEN (BERN).

BASEL, 1898
FR. REINHARDT, UNIVERSITÄTS-BUCHDRUCKEREI
St. Albanvorstadt 15

DER GEGENWÄRTIGE STAND

DER

HYPOTHEKAR-STATISTIK

INAUGURAL-DISSERTATION

ZUR ERLANGUNG
DER PHILOSOPHISCHEN DOKTORWÜRDE

VORGELEGT DER

HOHEN PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT

DER

UNIVERSITÄT BASEL

VON

HERMANN BLOCHER

AUS MEIRINGEN (BERN)

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

BASEL, 1898
FR. REINHARDT, UNIVERSITÄTS-BUCHDRUCKEREI
St. Albanvorstadt 15

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548622_0143

VORWORT.

Die Anregung zu der vorliegenden Arbeit erhielt ich durch meine dreijährige Thätigkeit als Assistent bei den Arbeiten der baselstädtischen Enquete über den Liegenschaftsverkehr und die Bodenverschuldung. Ich empfand damals sehr oft, namentlich in den ersten Zeiten, das Bedürfnis nach einer Schrift, welche übersichtlich darstellte, was bisher auf dem Gebiet der Hypothekarstatistik geleistet worden, welche Ziele man sich gestellt, welchen Schwierigkeiten man begegnet sei, was man erreicht habe. Die vorliegende Arbeit sucht diesem Bedürfnis zu entsprechen und ist unter diesem Gesichtspunkt zu beurteilen. Sie beschäftigt sich nicht mit dem gegenwärtigen Stand der Hypothekar-*Verschuldung*, sondern mit dem der Hypothekar-*Statistik*, und zwar allein jener Statistik, welche ihr Ziel durch planmässige Ausbeutung der Grund- und Hypothekenbücher zu erreichen sucht.

Dass ich bei der Kritik der verschiedenen hypothekarstatistischen Erhebungen sehr zurückhaltend war und mich auf eine Beurteilung der Fragestellung beschränkte, wird jedermann wohl begreifen, der selbst auf diesem Gebiete thätig war: die Methode und Technik der Hypothekarstatistik sind so sehr von den Einrichtungen des Grundbuchwesens der verschiedenen Länder abhängig, dass es thöricht und anmassend wäre, ohne genaueste durch den Augenschein gewonnene Kenntnis dieser Einrichtungen darüber zu urteilen.

Gerne ergreife ich die Gelegenheit, allen denjenigen, die diese Arbeit unterstützt haben, meinen verbindlichsten Dank auszusprechen, namentlich dem eidgen. statist. Bureau in Bern, das mir seine reichhaltige Bibliothek jederzeit in liberalster Weise zur Verfügung stellte, und meinem verehrten Lehrer und langjährigen Chef, Herrn Professor Dr. Kozak, der mich durch mannigfache litterarische Hinweise verpflichtet hat.

Basel, im Juli 1897.

Der Verfasser.

EINLEITUNG.

Die Wichtigkeit der Hypothekarstatistik.

Es gehört zu den wichtigsten Aufgaben einer im Dienst der Wissenschaft und der Gesetzgebung stehenden Socialstatistik, die eine systematische Untersuchung des Volkswohlstandes anstrebt, die thatsächlichen Existenzbedingungen, unter denen die verschiedenen Volksklassen leben, soweit sie einer quantitativen Bestimmung zugänglich sind, zu erforschen und nach ihren mannigfachen Beziehungen einer genauen Erkenntnis zu erschliessen. Insbesondere hat sie die Pflicht, diejenigen Thatsachen des ökonomischen Lebens, die nach der bestehenden Wirtschafts- und Rechtsordnung den Anteil der verschiedenen Gesellschaftsklassen am Ertrag der nationalen Arbeit bestimmen und demnach auf ihre gesellschaftliche Lage und ihre Lebenshaltung von entscheidendem Einfluss sind, einer möglichst exakten Messung zu unterwerfen. Sie ermöglicht auf diese Weise nicht nur der Wissenschaft, einen genauen Einblick in die socialen Zusammenhänge zu gewinnen: vor allem schafft sie dadurch auch die unerlässlichen Grundlagen für ein richtiges Urteil über die Wirkungen der bestehenden Institutionen und damit die wichtigste Voraussetzung jeder privaten und staatlichen Thätigkeit.

Dass zu diesen fundamentalen Thatsachen, die, im innersten Wesen unserer Wirtschaftsordnung beruhend, die ökonomische, sociale und politische Machtstellung weiter Volkskreise bestimmen, die hypothekarische Verschuldung des Grundbesitzes gehört, wird im Ernst von Niemanden bestritten. Es möchte darum fast als überflüssig erscheinen, in diesem Zusammenhange darauf hinzuweisen. Allein angesichts der eigentümlichen Erscheinung, dass die Statistik der Hypothekarschulden, da wo sie besteht, noch sehr mangelhaft ausgebildet, in vielen Staaten aber überhaupt noch nicht in Angriff genommen worden ist, ja dass man ihr vielfach in massgebenden Kreisen unverhohlene Abneigung entgegenbringt, ist es vielleicht doch nicht unangebracht, hier einige der wichtigsten Gesichtspunkte, die für eine richtige Wertschätzung der Hypothekarstatistik in Betracht kommen, in aller Kürze hervorzuheben.

I. Die Höhe der Bodenverschuldung reguliert die Verteilung des aus dem Grundbesitz fliessenden Einkommens unter die verschiedenen Gesellschaftsklassen.

Die Belastung des Bodens mit Schulden bedeutet thatsächlich nichts anderes, als eine Veräusserung von Wertanteilen, eine ideale Teilung des Grund und Bodens. Der verschuldete Grundbesitzer ist gezwungen, einen mehr oder minder grossen Teil seiner Wirtschaftseinnahmen an Fremde abzuliefern. Das Teilungsverhältnis richtet sich nach dem Betrage der Schuld: unter sonst gleichen Umständen ist das Einkommen des Grundbesitzers umso höher, je geringer seine Schuld, und umgekehrt. Die *volkswirtschaftliche* Bedeutung dieser Thatsache kann, sobald einmal die Hypothekarverschuldung zu einer normalen Erscheinung geworden ist, gar nicht überschätzt werden. Indem die Verschuldung das Einkommen der grundbesitzenden Klassen bestimmt, verfügt sie über deren Anteil an der Gesamtheit der vorhandenen Güter, ihre Fähigkeit, Genussgüter zu erwerben, Vermögen zu bilden, ihre Wirtschaftsführung zu verbessern[1]). Und indem sie so ihre Kaufkraft, d. h. ihre Stellung auf dem Markt, bestimmt, beeinflusst sie einerseits ihre Wohlstandsverhältnisse und ihre gesamte Lebenshaltung, andererseits aber wirkt sie dadurch zugleich auf die Richtung und Intensität der gewerblichen Produktion, die für diesen Markt arbeitet, eine Thatsache, die naturgemäss um so wichtiger ist, eine je geringere Möglichkeit das Gewerbe besitzt, seinen Markt beliebig zu erweitern und zu verändern, je mehr es also auf den Absatz unter der grundbesitzenden Bevölkerung angewiesen ist.

An die Verschuldung knüpfen sich aber gemäss der Abhängigkeit des gesellschaftlichen vom ökonomischen Leben wichtige *sociale* Wirkungen. Dem Anteil, den sich eine Klasse am Ertrag der gesamten materiellen Arbeit zu sichern weiss, folgt ihr politischer und socialer Einfluss, ihre Teilnahme an den geistigen und sittlichen Gütern ihrer Zeit. Eine Grundbesitzerklasse, die infolge hoher Verschuldung gezwungen ist, Jahr für Jahr einen grossen oder gar den grössten Teil ihres aus Arbeit und Besitz fliessenden Einkommens in der Form von Zinsen an andere Klassen abzuführen, ist auf die Dauer nicht imstande, ihre Stellung in Staat und Gesellschaft zu behaupten[2]). Sie kommt ökonomisch nicht mehr vorwärts, muss notwendige Verbesserungen unterlassen, wird zu unwirtschaftlichen Massregeln gezwungen, kann ihre Lebensstellung nicht erhöhen entsprechend den gesellschaftlichen Fortschritten anderer Klassen, geht infolgedessen vielfach auch physisch, moralisch und intellektuell zurück: und je mehr ihre Leistungsfähigkeit sinkt, umsomehr tritt sie in den Hintergrund zurück. Macht

---

[1]) Vgl. *Philippovich* Grundriss der politischen Oekonomie. Bd. I. Erste Auflage S. 220/1. *Buchenberger* Agrarwesen und Agrarpolitik. Bd. II. S. 531.

[2]) Vgl. die Ausführungen von *Philippovich* a. a. O. S. 48 f. *Loria* Die wirtschaftlichen Grundlagen der herrschenden Gesellschaftsordnung. Aus dem Französischen übersetzt von Dr. *C. Grünberg*. Freiburg 1895. Drittes Kapitel an vielen Stellen, z. B. S. 126.

und Einfluss gleiten auf die Schultern ökonomisch stärkerer Klassen hinüber[1]). Es braucht nicht besonders hervorgehoben zu werden, dass ein solcher Prozess nicht nur die unmittelbar betroffene Klasse selbst berührt, sondern Staat und Gesellschaft in ihren tiefsten Grundlagen bewegt und die ganze politische und militärische Lage eines Volkes nachhaltig bestimmen muss. Dies gilt natürlich in geringerem Masse von den städtischen Grundbesitzern, umsomehr aber von den ländlichen, zumal wo es sich um eine breite Schichte bäuerlicher Eigentümer handelt, wie in der Schweiz, in Frankreich, Norwegen, in vielen Teilen Deutschlands uud Oesterreichs[2]).

II. Unter bestimmten Verhältnissen wird die hypothekarische Verschuldung zu einem Regulator der Grundbesitzverteilung.

Erreicht die Verschuldung einen gewissen Höhepunkt, so kann sich ein Teil der Grundbesitzer überhaupt nicht mehr halten: die bisherigen Eigentümer werden von den Gläubigern depossediert. Die Verschuldung, die an sich ihrem innersten Wesen nach „eine successive Veräusserung, ein partieller verschleierter Verkauf" ist (Schmoller), bringt in diesen Fällen schliesslich den ganzen Grund und Boden in die Hände des Gläubigers. Solange dieser Prozess eine Ausnahmeerscheinung bildet oder der Wechsel sich innerhalb der gleichen Gesellschaftsschicht vollzieht, ohne die sociale Besitzverteilung zu ändern, bleibt er, so schwer auch seine Folgen auf den Betroffenen lasten, doch vom socialwirtschaftlichen Standpunkt aus betrachtet eine individuelle Erscheinung. Es ist aber auch möglich und, weil in der Natur der Dinge begründet, schon öfters eingetreten, dass die infolge von Ueberschuldung bewirkte Besitzentsetzung zahlreicher Eigentümer — und auch hier haben wir vor allem an die Landbevölkerung zu denken — eine Verschiebung in der Verteilung des Grundeigentums und den Uebergang des Bodens an ganz andere Volksschichten zur Folge hat. Ist doch bekannt, dass man bei den Erörterungen, die seit etwa zwei Jahrzehnten in Deutschland über die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes stattfinden, gerade von solchen Befürchtungen über social und politisch ungünstige Verschiebungen in der Grundbesitzverteilung ausgeht. Ob diese Befürchtungen gerechtfertigt seien oder

---

[1]) Vgl. die Bemerkungen von *Max Weber* über die socialen und politischen Folgen des ökonomischen Todeskampfes der preussischen Junker (Archiv für sociale Gesetzgebung und Statistik Bd. III. S. 1 ff) dazu *desselben* Antrittsrede „Der Nationalstaat und die Volkswirtschaftspolitik". Freiburg 1895, S. 25 ff.)

[2]) Es darf hier wohl auf die grosse Bedeutung eines wirtschaftlich gesunden Stammes von bäuerlichen Eigentümern für die Wehrkraft eines Volkes hingewiesen werden. Schon *Baco* hat den Zusammenhang zwischen einer freien wohlhabenden Bauerschaft und einer guten Infanterie erkannt (vgl. das Citat bei *Marx* Das Kapital Bd. I, dritte Auflage S. 744). Auch in der Schweiz sind die militärischen Tagesfragen mehr als man annimmt, von socialpolitischer Natur. Auch die beste Militärorganisation vermag nicht in einer proletarisierten Bauerschaft die physischen und moralischen Voraussetzungen eines tüchtigen Heeres zu schaffen.

nicht, können wir hier ruhig dahingestellt sein lassen: sicherlich aber muss die Möglichkeit solcher fundamentalen Umwälzungen bei einer richtigen Würdigung der Hypothekarstatistik ins Auge gefasst werden.

Denn in der That giebt es wenige Umstände, die auf die gesamte Gestaltung der ökonomischen und sozialen Verhältnisse einen solchen Einfluss ausüben, wie die Verteilung des Grundeigentums, welche der französische Oekonom Wolowski mit Recht „die Grundlage aller Volkswirtschaft genannt hat. Ob in einem Lande der grosse Grundbesitz vorherrscht oder ob sich der Boden im Besitz einer klein- und mittelbäuerlichen Bevölkerung befindet, das ist von der grössten unmittelbaren Bedeutung zunächst für den Stand der landwirtschaftlichen Betriebstechnik, für die Zahl, wirtschaftliche Lage und Lebenshaltung der Landbevölkerung, es beeinflusst aber auch die Stellung und Lebensfähigkeit des Handwerks, die Ausdehnung, geographische Verteilung und die Absatzverhältnisse der Industrie, die Existenzbedingungen der Hausindustrie, die Ausdehnung und Form des Pauperismus, die Lebenshaltung der Arbeiterklasse, die Bevölkerungskapazität, politische und militärische Verfassung des Staates[1]).

Die Geschichte giebt uns fast auf jedem ihrer Blätter Gelegenheit, die Wirkungen zu verfolgen, welche Aenderungen in der Verteilung des Grundbesitzes und damit verbundene Klassenverschiebungen nach sich ziehen[2]). Was speciell die Schweiz betrifft, so ist in neuerer Zeit von verschiedenen Autoren mit Nachdruck die grosse Bedeutung hervorgehoben worden, welche der für unser Land charakteristischen starken Bodenverteilung zukommt. Dr. *Hans Müller* nennt diese geradezu „die specielle Grundthatsache für die schweizerische Wirtschaftsentwicklung“[3]) und bringt mit ihr u. a. die demokratischen Tendenzen des Schweizervolkes, die Verbreitung der Hausindustrie, die vergleichungsweise günstige Lage des schweizerischen Fabrikproletariates in Zeiten der Arbeitslosigkeit u. s. w. in Zusammenhang. Dieser letztere Punkt ist auch von anderen beachtet worden, so z. B. von Dr. *Schuler*[4]), von Dr. *Conrad Schmidt*[5]), welcher in dem aus der eigentümlich zersplitterten Bodenverteilung[6]) entspringenden „landwirtschaftlich-bäuerlichen Hinterhalt“ der schweizerischen Industriearbeiter den von der

---

[1]) Vgl. *Schmoller* in den Verhandlungen des Vereins für Socialpolitik von 1886. (Schriften des Vereins für Socialpolitik. Bd. 33, S. 91) *Lorenz von Stein*, Handbuch des Verwaltungsrechtes 1888, Bd. II, S. 669.

[2]) Vgl. z. B. über das Altertum *Bruno Hildebrand*, Die sociale Frage der Verteilung des Grundeigentums im klassischen Altertum (in den Jahrbüchern für Nationalökonomie und Statistik Jahrgang 1869). Nach *Marx* bildet die Geschichte des Grundeigentums die Geheimgeschichte der römischen Republik (Das Kapital I 3. Aufl. S. 62). Bekannt ist aus der neueren Geschichte besonders die Vernichtung des bäuerlichen Grundeigentums in England und seine Verdrängung durch den Grossgrundbesitz, womit die Entwicklung des Kapitalismus in England anhebt (*Marx* a. a. O. S. 737 ff.)

[3]) Dr. *Hans Müller*, Die schweizerischen Konsumgenossenschaften. Basel 1896, S. 6.

[4]) Zeitschrift für schweizerische Statistik. Jahrg. 1890.

[5]) Schweiz. Blätter für Wirtschafts- und Socialpolitik. Jahrg. 1895 S. 501.

[6]) Zahlen bei *Buchenberger*, Agrarwesen und Agrarpolitik. Bd. I, S. 429.

typisch-kapitalistischen Oekonomie abweichenden Zug in der schweizerischen Wirtschaftsentwicklung erblickt. Zieht man dies alles in Betracht, so kommt man zu dem Ergebnis, dass die Staatspolitik einer Erscheinung wie die Bodenverschuldung, die als bestimmender Faktor der Einkommens- und Vermögensverteilung wirkt und die revolutionäre Kraft einer Umgestaltung der Grundbesitzverhältnisse in sich birgt, ihre stetige Aufmerksamkeit zuwenden und ihre Bewegung einer möglichst genauen Kontrolle unterwerfen muss.

III. In der gegebenen Rechtsordnung und bei der bestehenden Vermögensverteilung werden gewisse normale und mit Notwendigkeit wiederkehrende Vorkommnisse im Leben der grundbesitzenden Klassen regelmässig Anlässe der Verschuldung[1]).

Im Zustand des freien Grundeigentums, wie ihn das heutige Recht verwirklicht hat, haben wir Verschuldungsfreiheit als notwendiges Element der Bewegungsfreiheit. In einer Gesellschaft, die volle Freiheit des Liegenschaftsverkehrs anerkennt, die in ihrer grossen Mehrheit aus besitzlosen und wenig bemittelten Elementen besteht und grundsätzlich jedermann, auch dem minder Begüterten, den Erwerb von Grund und Boden ermöglichen will, ist es gar nicht anders möglich, als dass sich an den Erwerb von Grundeigentum in der Regel Kreditverpflichtungen knüpfen.

Die Grundverschuldung hat vor allem zwei Hauptentstehungsgründe, die im wesentlichen ausserhalb der Willkür des Besitzers liegen: die aus Erbabfindungen und die aus Kauf entspringenden Schulden. Wo kraft geschriebenen Rechtes oder alter Sitte die Güter ungeteilt an einen Erben übergehen — eine Einrichtung, die in Gegenden mit geringen Böden und extensiver Kultur wohlbegründet erscheint —, muss der übernehmende Erbe seine Miterben entweder mit geliehenem Gelde abfinden oder ihre Ansprüche als Kapitalschulden auf sein Gut eintragen lassen. In beiden Fällen haben wir die Verschuldung: die ideale Teilung des Wertes ersetzt die reale Teilung des Gutes, die ausgeschlossen ist. Auch Kaufpreise werden nur selten aus den eigenen Mitteln des Käufers bar erlegt: in der Regel werden Grundstücke und Häuser entweder mit geliehenem Gelde oder unter Stundung eines Teiles des Preises erworben. Um von allen andern Fällen, namentlich den städtischen Verhältnissen, zu schweigen, hat der Liegenschaftserwerb mit Hilfe des Immobiliarkredites eine ganz besondere Bedeutung für eine klein- und mittelbäuerliche Bevölkerung,

[1]) *Buchenberger* a. a. O. Bd. II, Kap. VI, Abschnitt I und II. *Ernst Engel*, Der Acker- und Häuserbau und der Grundkredit. (Zeitschrift des kgl. preussischen statistischen Bureaus I. Jahrg. 1861.) *Gierke*, in den Verhandlungen des Vereins für Socialpolitik von 1893. (Schriften des Vereins für Socialpolitik. Bd. 58. S. 163 ff.) *Knies*, Der Kredit. Zweite Hälfte 1879, S. 298 ff. *Lette*, Das landwirtschaftliche Kredit- und Hypothekenwesen 1868. S. 24 ff. *Rodbertus*, Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes. 2. Aufl. 1893, S. 10 ff. *Lorenz von Stein*, Die drei Fragen des Grundbesitzes und seiner Zukunft, 1881. S. 166 ff.

wo die Güter in natura geteilt werden. Das Prinzip der Naturalteilung hat an sich die Tendenz, die Besitz- und Betriebseinheiten zunehmend zu verkleinern. Will der Bauer sich unter diesen Umständen behaupten und womöglich vorwärts kommen, so ist er in zahlreichen Fällen genötigt, mindestens so viel Land zuzukaufen, als nötig ist, um ihn und seine Familie zu ernähren[1]). Der Tagelöhner, der sich aus der Klasse der Besitzlosen in die Schicht der Kleinbesitzer hinaufarbeiten will, muss Land kaufen. Und in allen diesen Fällen ist die Hilfe des Immobiliarkredits, die Belastung des zu erwerbenden Bodens mit Hypothekenschulden fast unumgänglich und darum die Regel.

Ob diese Schuldenwirtschaft, die den Boden ständig mit schweren Verpflichtungen belastet und immer grössere Wertanteile in kapitalistischen Händen konzentriert, sich durch einen völligen Bruch mit dem bestehenden Recht, Ablösung aller Schulden, Schliessung der Grundbücher u. s. w. beseitigen lasse oder nicht, hat uns nicht zu beschäftigen: für die Statistik, der es einfach auf Erkenntnis der Thatsachen ankommt, genügt es zu wissen, *dass* diese an den Besitzerwerb anknüpfende Schuldenwirtschaft in weitem Umfange besteht. Und es erwächst ihr eine um so grössere Pflicht, sich dieser Erscheinung zuzuwenden, als in allen den genannten Fällen der Boden unproduktiv verschuldet, d. h. mit der Verpflichtung belastet wird, Werte zu veräussern, die mit Hilfe des Kredits nicht geschaffen, sondern bloss erworben worden sind. Das Gleiche gilt von den aus Unwirtschaftlichkeit oder Not und Unglück entsprungenen Schulden. Wenn diese auch der Natur der Sache nach hinter den aus der Benutzung des Besitzkredits hervorgegangenen Verpflichtungen zurückbleiben, so ist es doch eine durch zahlreiche Beobachtungen und Untersuchungen[2]) festgestellte Thatsache, dass der Notstandskredit namentlich in Missjahren immer noch ausserordentlich stark in Anspruch genommen wird.

Schliesslich darf nicht vergessen werden, dass auch für Verbesserungen des Betriebs und für Bodenmeliorationen (Drainagen, Entwässerungen, Entsumpfungen u. s. w.) dem Landwirt selten genügende Barmittel zur Verfügung stehen, dass er demgemäss auch für diese

---

[1]) *Buchenberger* a. a. O. I S. 436, II S. 47 f. — Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der Landwirtschaft im Grossherzogtum Baden, Bd. IV, S. 32 f.

[2]) Vgl. z. B. die schon citierten Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der Landwirtschaft im Grossherzogtum Baden. 1883, Bd. IV, S. 109 f. — Berichte der landwirtschaftlichen Centralvereine Preussens an den Landwirtschaftsminister über die Lage des bäuerlichen Grundbesitzes (Thiels landwirtschaftliche Jahrbücher, XII. Bd. 1883, Supplement, an zahlreichen Stellen). Bäuerliche Zustände in Deutschland. Berichte veröffentlicht vom Verein für Socialpolitik (Schriften des Vereins für Socialpolitik, Bd. 22, 23, 24) an vielen Stellen. — Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der bäuerlichen Landwirtschaft in 6 Gemeinden des Königreichs Württemberg 1884/5. S. LII ff. — Ergebnisse der Erhebungen über den Stand der Landwirtschaft in Württemberg 1895. (Württembergische Jahrbücher für Statistik und Landeskunde. Jahrgang 1895, Heft II, S. 14.) — Dr. *Hofmann*, Bericht über die Bodenverschuldung im Kreis Matzingen. (Landwirtschaftl. Jahrbuch der Schweiz. Bd. VIII 1894, S. 115.)

Zwecke in der Regel angewiesen ist, Kapitalien gegen hypothekarische Sicherstellung aufzunehmen. Dabei ist allerdings zuzugestehen, dass die Tragweite dieser Art von Schulden früher oftmals stark überschätzt worden ist.

IV. Die wirtschaftlich-rechtliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte hat die Verschuldbarkeit des Bodens allgemein erhöht, das Kreditbedürfnis des Grundbesitzes verstärkt und seine Befriedigung in einem früher unbekannten Masse erleichtert.

Ohne der Beantwortung der schwierigen und leider zu wenig untersuchten Frage vorzugreifen, welche Ausdehnung die Bodenverschuldung in früheren Zeiten genommen, welche Rolle sie speziell in unseren mitteleuropäischen Staaten seit dem Ausgang des Mittelalters gespielt habe, darf man doch annehmen, dass sich die Verschuldung in diesem Jahrhundert mindestens extensiv ausgebreitet hat und heute in viel höherem Grade als früher eine allgemeine Erscheinung geworden ist.

Es hiesse eine Geschichte des Grundeigentums in den letzten Jahrzehnten schreiben, wollte man diese wachsende Ausdehnung des Hypothekarkredits nach allen Seiten charakterisieren, denn die Verflechtung in die Kreditwirtschaft ist die bezeichnendste und wichtigste Seite in der neueren Entwicklung des Grundeigentums.

Die Gründe, die dazu geführt haben, liegen teils auf wirtschaftlich-technischem, teils auf rechtlichem Gebiet. Von einschneidendem Einfluss war vor allem der immer rascher sich vollziehende Uebergang aus der Natural- zur Geldwirtschaft, die Schaffung eines zwar freien aber kapitallosen, von vornherein auf den Kredit angewiesenen Bauernstandes, die schrankenlose Mobilisierung des Bodens in allen Beziehungen. Je mehr die Landwirtschaft von der extensiven Dreifelderwirtschaft zu intensiveren Betriebsweisen mit Handelsgewächsbau und eigentlicher landwirtschaftlicher Industrie überging, je mehr die Fortschritte der Naturwissenschaften und der Technik es ermöglichten, den von allen Schranken befreiten Boden rationell und methodisch zu bearbeiten und zu einer Fabrikationsstätte wertvollster landwirtschaftlicher Produkte zu machen, umso lebhafter musste das Verlangen nach Kredit auftreten. So sehen wir denn um die Mitte des Jahrhunderts eine starke Bewegung, die auf leichten, bequemen und allgemein zugänglichen Kredit für den Grundbesitz und die Landwirtschaft dringt, Beseitigung aller etwa noch vorhandenen rechtlichen Hemmnisse, Verbesserung des Grundbuch- und Hypothekarwesens, Organisation des landwirtschaftlichen Kredits verlangt. Mit dem endgiltigen Sieg dieser Richtung entstehen eine Reihe von Instituten, die gewerbsmässig den Hypothekarkredit pflegen und mit Sparkassen, Stiftungen, Privatpersonen u. s. w. in erfolgreiche Konkurrenz treten. Mit der grösseren Zugänglichkeit aber steigt naturgemäss auch die Benützung des Hy-

pothekarkredits: die Pfandschuld tritt massenhaft an Stelle der früheren Personalschuld.

Nicht nur in den Städten, wo eine rasch anschwellende Bevölkerung, ein lebhafter Verkehr, die Möglichkeit leichten Erwerbs und grosser Gewinne, die gesteigerte Bauthätigkeit die Bodenpreise in die Höhe treibt und die Hypothekenschulden mit anwachsen; auch auf dem Lande gehen die Preise in die Höhe mit der leichteren Beweglichkeit des Bodens, dem zunehmenden Verkehr, dem eindringenden Spekulationsgeist, der wachsenden Bevölkerung, der lebhafteren Konkurrenz und der gesteigerten Ertragsfähigkeit. Der Bewegung der Preise aber folgt naturgemäss die der Schulden, die in der Hauptsache dem Besitzkredit entspringen. Es wird allgemein anerkannt, dass die gestiegenen Grundwerte es gewesen sind, welche in der zweiten Hälfte unseres Jahrhunderts der Verschuldung mächtigen Vorschub geleistet haben, ja dass sie in dieser Bewegung die eigentliche treibende Kraft waren[1]). Im Gebiet der naturalen Teilung und der damit meistens verbundenen Klein- und Parzellenwirtschaft ist es insbesondere die steigende Nachfrage nach Land seitens der dichtgedrängten, zum Teil auf kaum genügenden Wirtschaftsflächen sitzenden Kleinbauern, Tagelöhner u. s. w., welche die Bodenpreise in die Höhe getrieben und infolge des in diesen Kreisen selbstverständlichen Mangels an Barmitteln auf Grund der schrankenlosen Verschuldungsfreiheit die Belastung des Bodens befördert hat. In den Gebieten des Anerbenrechtes aber hat es sich überall gezeigt, dass die althergebrachte Sitte, den übernehmenden Erben zu Ungunsten der Miterben durch einen niedrigen Anschlag des Gutswertes zu bevorzugen, infolge der sich allmählich ändernden Rechtsüberzeugung und der für die weichenden Erben wachsenden Schwierigkeit, sich eine sichere und auskömmliche Existenz zu gründen, in Verfall geraten und demgemäss gegenüber früher die Schuldenfreiheit stark zurückgegangen ist. Dazu kommt noch, dass die in der freien Konkurrenz sich bildenden hohen, den Ertragswert oft weit übersteigenden Preise auch für die Schätzung und Verschuldung dieser ausserhalb der Bewegung stehenden Güter massgebend wurden.

Nun hat aber der Staat umsomehr die Pflicht, diesen Vorgängen seine Aufmerksamkeit zu schenken, als mitten in der eben geschilderten Entwicklung, die sich durch stetig steigende Liegenschaftspreise und zunehmende Schuldenlast charakterisiert, Ereignisse eintraten, welche die Lage des landwirtschaftlichen Grundbesitzes erheblich verschlimmerten und damit den Druck der Verschuldung verstärkten.

---

[1]) *Buchenberger* a. a. O. II. S. 43. *Ruhland*, Die Lösung der landwirtschaftlichen Kreditfrage im System der agrarischen Reform 1886. *Derselbe*, Das natürliche Wertverhältnis des landwirtschaftl. Grundbesitzes in seiner agrarischen und sozialen Bedeutung. 1885. *Derselbe*, Leitfaden zur Einführung in das Studium der Agrarpolitik. 1894. *Schäffle*, Die neueste badische Agrarenquete (in der Tübinger Zeitschrift für die gesamte Staatswissenschaft, Jahrg. 1884. S. 444 ff.)

V. Infolge des Zusammentreffens verschiedener ungünstiger Allgemeinbedingungen sind gleichzeitig mit zunehmenden Schuldverpflichtungen die zur Verzinsung und Amortisation verfügbaren Ertragsanteile kleiner geworden, teils infolge absoluten Rückganges der Gelderträge, teils infolge steigender anderweitiger Verpflichtungen.

Die hieher gehörigen Erscheinungen sind allbekannt: eine Reihe von rasch aufeinander folgenden Missernten und Fehljahren für die getreide- wie die weinbauenden Gegenden[1]), eine anhaltend steigende Tendenz auf dem Gebiete der Produktionskosten, namentlich eine in einzelnen Gegenden ganz beträchtliche Erhöhung der Arbeitslöhne[2]), seit dem Ende der sechziger Jahre dann immer schwieriger werdende Absatzverhältnisse infolge der Ueberschwemmung der Märkte durch die massenhaften Erzeugnisse billiger produzierender Länder (australische, amerikanische, russische Konkurrenz), steigende Staats- und Gemeindeabgaben u. s. w. Auf der einen Seite also erhöhte Zahlungsverpflichtungen, auf der andern verminderte Einnahmen! Als Ergebnis ein Zustand, der von den Einen als vorübergehende Krisis, von den Andern als aussichtslose Decadence bezeichnet wird und auf jeden Fall die volle Beachtung seitens der leitenden Staatsorgane verlangt, die mit der Fürsorge für das allgemeine Wohl betraut sind.

Dazu kommt nun aber noch ein weiterer Umstand, der allein schon genügen sollte, die Veranstaltung genauer und eingehender Untersuchungen über die durch die Verschuldung geschaffenen Zustände des Grundbesitzes zu veranlassen.

VI. Die Verschuldungsfrage ist bereits ein Gegenstand des allgemeinen öffentlichen Interesses geworden, das zu einer ausgedehnten litterarischen Bewegung, zu politischen Organisationen der Grundbesitzer und zu zahlreichen Reformvorschlägen und einzelnen gesetzgeberischen Aktionen geführt hat.

Seit ***Rodbertus*** im Jahre 1869 sein klassisches Werk „Zur Erklärung und Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes“ hat erscheinen lassen, ist eine ganze Litteratur über das Verschuldungsproblem entstanden, die sich mit der Erklärung der bestehenden Zustände und ihrer Reform befasst. Es sei nur an die Schriften von

[1]) Vgl. z. B. Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der Landwirtschaft im Grossherzogtum Baden. Bd. IV, S. 109; Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der bäuerlichen Landwirtschaft in sechs Gemeinden des Königreichs Württemberg 1884/85. Stuttgart 1886, S. LIV; Ergebnisse der Erhebungen über den Stand der Landwirtschaft in Württemberg 1895. (Württembergische Jahrbücher für Statistik und Landeskunde. Jahrg. 1895, Heft II, S. 26.) Vgl. auch die interessante Zusammenstellung bei *Kremp* „Ernten und Fruchtpreise in Preussen, Bayern, Württemberg und Baden“ (Jahrb. f. Nat. Oek. und Statistik N. F. Bd. 9. Jena 1884. S. 341—378.)

[2]) Vgl. z. B. *Buchenberger*, Agrarwesen und Agrarpolitik. Bd. I, § 94, 95, 100; — Ergebnisse der Erhebungen über den Stand der Landwirtschaft in Württemberg (a. a. O. S. 26); — Dr. *Hofmann*, Bericht über die Bodenverschuldung im Kreis Matzingen (Landwirtschaftl. Jahrbuch der Schweiz, Bd. VIII 1894, S. 119).

Hansen[1]), *Jäger*[2]), *R. Meyer*[3]), *Peyrer*[4]), *Preser*[5]), *Ratzinger*[6]), *Ruhland*[7]), *Schäffle*[8]), *L. von Stein*[9]), *Sering*[10]), *v. Vogelsang*[11]) erinnert. Wissenschaftliche Vereinigungen wie der Verein für Sozialpolitik, die landwirtschaftlichen Interessenvertretungskörper, der deutsche Landwirtschaftsrat, das preussische Landesökonomiekollegium, der sächsische Landeskulturrat, die landwirtschaftlichen Vereine haben sich wiederholt und eingehend mit der Hypothekarverschuldung beschäftigt und nicht nur gründliche Erhebungen, sondern bereits entschiedene Reformen verlangt. Auch die parlamentarischen Körperschaften der in erster Linie betroffenen Länder, der deutsche Reichstag, die deutschen Einzellandtage (Preussen, Sachsen, Baden, Württemberg, Hessen), der österreichische Reichsrat, die Volksvertretungen verschiedener schweizerischer Kantone haben darüber beraten. Zahlreiche Vorschläge zur Beseitigung der bestehenden Zustände tauchen auf und werden zum Gegenstand der öffentlichen Diskussion gemacht: allgemeine Einführung des Rentenprinzips, Heimstättengesetze, Bildung von Rentengütern, Inkorporation oder Verstaatlichung des Hypothekarkredits, Verschuldungsbeschränkungen, Beseitigung des Besitzkredits, Zwangsamortisation, Schliessung der Grundbücher u. s. w. Ueberall sehen wir die Grundbesitzer sich zu klassenbewussten Organisationen und politischen Parteien vereinigen, und auf ihren Programmen nimmt die Reform des Hypothekarwesens und der Kampf gegen die Verschuldung eine hervorragende Stelle ein. Bereits ist man auch da und dort zu legislativen Massnahmen geschritten: es sei z. B. an die österreichische Agrarreform und an die bekannten Vorgänge aus den letzten Jahren in einigen Schweizerkantonen (St. Gallen, Nidwalden, Baselland) erinnert. Und es kann gar keinem Zweifel unterliegen, dass wir erst in den Anfängen einer Bewegung stehen, die uns auf dem Gebiete des Kredit- und Schuldrechts einschneidende Neuerungen bringen wird. Mögen die politischen Ideen, welche in den agrarischen und Bauernbewegungen auftreten, vielfach unklar und die positiven Forderungen, die sie aufstellen, unreif sein: in der Unzufriedenheit mit dem Bestehenden, in der Ueberzeugung, dass die Verschuldung eine Hauptursache der schlimmen und unsicheren Lage der Grundbesitzer sei, und in dem Ruf nach Abhilfe, nach Besserung dieser Lage durch Bekämpfung der Ver-

[1]) *Hansen*, Die drei Bevölkerungsstufen. 1889.
[2]) *Eugen Jäger*, Die Agrarfrage der Gegenwart. 4 Bde. 1882—1893.
[3]) *Rudolf Meyer*, Heimstätten- und andere Wirtschaftsgesetze etc. 1883. *Derselbe*, Die Ursachen der amerikanischen Konkurrenz. 1883.
[4]) *K. Peyrer*, Ritter von Heimstätt, Denkschrift betr. die Erbfolge in landwirtschaftliche Güter und das Erbgüterrecht. 1884.
[5]) *Preser*, Die Erhaltung des Bauernstandes und die Grundeigentumsfrage. 1884.
[6]) *Ratzinger*, Die Volkswirtschaft in ihren sittlichen Grundlagen. 1883.
[7]) *Ruhland*, Die Lösung der landwirtschaftlichen Kreditfrage etc. 1886.
[8]) *Schäffle*, Die Inkorporation des Hypothekarkredits. 1883.
[9]) *Lorenz v. Stein*, Die drei Fragen des Grundbesitzes und seine Zukunft. 1881. *Derselbe*, Bauerngut und Hufenrecht. 1882.
[10]) *Sering*, Die landwirtschaftliche Konkurrenz Nordamerikas etc. 1887.
[11]) *v. Vogelsang*, Die Grundbelastung und Grundentlastung. 1879.

schuldung herrscht Uebereinstimmung. Ja, man darf als sicher annehmen, dass, je mehr sich die Tendenzen innerhalb der Agrarier- und Bauernparteien klären werden, umsomehr die Hypothekarreform in den Vordergrund treten und den Mittelpunkt ihrer praktischen Bestrebungen, soweit sie durch die Gesetzgebung zu verwirklichen sind, bilden wird.

Kann es noch zweifelhaft sein, welche Aufgaben dem Staate aus solchen Umständen erwachsen? Man vergegenwärtige sich nur einmal die Situation! Die Klasse der ländlichen Grundbesitzer, wichtig durch ihre Anzahl, ihre ökonomische Funktion in der Nahrungsmittel- und Rohstoffproduktion, durch ihre politische und militärische Kraft, behauptet seit Jahrzehnten durch die Verschuldung an die äusserste Grenze der Leistungsfähigkeit gebracht worden und in ihrer Existenz bedroht zu sein, sie fordert, unterstützt von der Wissenschaft, organisiert in politischen Verbänden, einen Bruch mit dem bestehenden Recht und arbeitet daraufhin, die Gesetzgebung über das Kredit- und Schuldrecht auf neue Grundlagen zu stellen. Unter solchen Umständen fällt dem Staate vor allem die unabweisliche Aufgabe zu, die Berechtigung der Klagen zu prüfen, durch sorgfältige Sammlung von Thatsachen eine feste Basis für die Landespolitik zu schaffen, um entweder die Grundlosigkeit der Befürchtungen nachzuweisen oder die zur Abhilfe dienlichen Massregeln durch eine gewissenhafte Diagnose vorzubereiten. Alle Massregeln, die vorgeschlagen werden, beruhen auf gewissen Voraussetzungen über die Intensität der Verschuldung, ihre Ursachen und Wirkungen und ihre Kausalbeziehungen zu den behaupteten Uebelständen, deren Ausdehnung zwar nicht sicher bekannt, deren Existenz aber durch zahlreiche Symptome konstatiert ist. Es gilt demnach, systematisch die ökonomischen Ergebnisse der bisherigen Entwicklung zu sammeln, um über die Ausdehnung des landwirtschaftlichen Notstandes und seinen Zusammenhang mit dem modern-kapitalistischen Schuld- und Kreditwesen Aufschluss zu erlangen und den Anforderungen, die an den Staat herantreten werden, wohl vorbereitet gegenübertreten zu können.

Die Untersuchungsmethode aber, die dabei zur Anwendung kommen muss, kann nur die statistische sein. Das liegt in der Natur des Objektes, um das es sich handelt. Was wir als „hypothekarische Verschuldung“ bezeichnen, das ist die Thatsache, dass Tausende und Hunderttausende von Grundeigentümern ihren Besitz ganz oder teilweise verpfändet haben: es ist also eine soziale Massenerscheinung. Und zwar eine reich differenzierte, mit zahlreichen natürlichen, wirtschaftlichen, rechtlichen und sittlichen Bedingungen verknüpfte Massenerscheinung! Sie verteilt sich über die verschiedensten Länder und Gegenden, über mannigfaltige Wirtschafts- und Kulturzonen und ist in ihrer Ausdehnung und ihrer Intensität beeinflusst durch die Gestaltung der Rechtssysteme. Sie erstreckt sich über zahlreiche Klassen von Grundbesitzern: Tagelöhner, Klein- Mittel- und Grossbauern, Grossgrundbesitzer, städtische Kapitalisten, Handwerker, Industrielle, Aktiengesellschaften, Genossenschaften, Stiftungen, Korporationen des öffentlichen Rechtes u. s. w. Sie leitet die Grundrente in der Form

von Hypothekenzinsen in die Hände von Erwerbsgesellschaften, staatlichen Instituten, Stiftungen, Korporationen, Sparkassen, Privatpersonen jeglichen Standes. Sie belastet städtische und ländliche, bebaute und unbebaute, gewerbliche und landwirtschaftliche Grundstücke. Rebberge und Aecker, Wiesen und Gärten, Wald und Weide. Sie tritt auf in der Form von Darlehen und Restkaufschillingen, Meliorations- und Besitzkredit, von grossen und kleinen, hoch- und niedrigverzinslichen, kündbaren und unkündbaren Summen. Und das alles nicht nur örtlich und individuell verschieden, sondern hineingestellt in den rastlosen Fluss des wirtschaftlichen Lebens, also historischen Geschehens! Wenn irgendwo, so sind hier die formalen Voraussetzungen der Statistik gegeben. Die unendliche Vielheit der Erscheinungen, welche die gesamte Masse bilden, schliesst die Beschreibung jeder einzelnen aus: sie macht sie unmöglich wegen des Arbeits- und Kostenaufwandes und unzweckmässig wegen der Unübersichtlichkeit des Ergebnisses. Die Mannigfaltigkeit und Verschiedenheit der einzelnen Elemente aber verbietet es, die einen oder die andern als Typen herauszugreifen, um an ihnen die Gesamtheit zu messen. Welche von den Fragen, die bei der Erforschung der Bodenverschuldung als einer gesellschaftlichen Massenerscheinung nötig sind, man auch stellen mag: man kann keine beantworten, ohne die numerative Methode anzuwenden. Teils sind es direkt Zahl- und Massbestimmungen, die wir zu erhalten wünschen, teils setzt die Beantwortung der Fragen die Anwendung des zählenden und messenden Verfahrens voraus. Mit anderen Worten: *eine genaue Erkenntnis und richtige Würdigung der hypothekarischen Belastung des Grundbesitzes ist nur möglich auf Grund einer die Ausdehnung, Intensität, Gliederung und Wirkungsweise der Verschuldung messenden Statistik.*

ERSTER ABSCHNITT.

Die Aufgaben der Hypothekarstatistik.[1])

Von einer umfassenden statistischen Untersuchung verlangen wir, dass sie uns auf Grund exakter Beobachtung aller einzelnen die zu erforschende Masse bildenden Elemente eine durch Zahl- und Massverhältnisse vermittelte Einsicht in den Umfang, die innere Gliederung, die äusseren Beziehungen und eventuell den Entwicklungsgang ihres Objektes verschaffe.

Die Natur der einzelnen Aufgaben, welche die Statistik zu lösen hat, um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist natürlich durch das Wesen der zu untersuchenden Massenerscheinung bedingt, ihre Auswahl aber durch den praktischen Zweck, dem die Erhebung dient.

Unter diesem doppelten Gesichtspunkt ergeben sich für die Statistik, deren *Objekt* die Verschuldung des Grundbesitzes in einem bestimmten Erhebungsgebiet — also konkrete Massen von Grundbesitz, Schuldsummen, Eigentümern und Gläubigern — deren *Zweck* die Erforschung der sozialen Lage der Grundeigentümerklassen ist, vor allem die folgenden Aufgaben:

---

[1]) Vgl. für diesen Abschnitt die Verhandlungen des internationalen statistischen Kongresses: 1. Rechenschaftsbericht über die dritte Versammlung des internationalen Kongresses für Statistik abgehalten zu Wien vom 31. Aug. bis 5. September 1857. (Wien 1858.) 2. Rechenschaftsbericht über die fünfte Sitzungsperiode des internationalen statistischen Kongresses in Berlin 1863. (Berlin 1865. 2 Bde.) 3. Compte-rendu des travaux de la VIe session du congrès international de statistique réuni à Florence. 1867. (Florence 1868.) 4. Congrès international de statistique à La Haye. 1869. Première partie: programme (La Haye 1869). Seconde partie: compte-rendu des travaux (La Haye 1870). 5. Congrès international de statistique Compte-rendu de la neuvième session à Budapest. Première et deuxième partie (Budapest 1878). Davon sind weitaus am wichtigsten die Berliner und Pester Verhandlungen und Berichte, daneben kommen auch noch die von Florenz und vom Haag in Betracht. – Im übrigen vergleiche etwa noch Archiv des deutschen Landwirtschaftsrates, Jahrg. VII. 1883, Heft 7. — *H. v. Scheel* Bemerkungen zur landwirtschaftlichen Statistik u. s. w. (Jahrb. f. Nationalökon. und Stat. N. F. 9 S. 63 ff.) *Lorenz v. Stein*, Die drei Fragen des Grundbesitzes und seiner Zukunft. 1881. S 193 201. *Buchenberger* a. a. O. Bd. II. S. 25. *Wirminghaus* Art., „Hypothekenschulden (Statistik)“ im Handwörterbuch der Staatswissenschaften Bd. IV. S. 512 ff.

1. Sie soll uns die Zahl der verschuldeten Eigentümer und den Umfang des belasteten Grundbesitzes nachweisen. Es handelt sich in erster Linie darum, zu wissen, inwieweit der Grundbesitz überhaupt hypothekarische Lasten aufgenommen hat. Die Grenzen des verschuldeten Gebietes müssen sachlich und persönlich gezogen werden, damit wir uns eine erste Vorstellung von der Tragweite der hypothekarischen Verschuldung machen können. Von besonderer Wichtigkeit werden diese Ermittelungen dadurch, dass sie gestatten, Zahl und Umfang der verschuldeten Besitzeinheiten mit dem Gesamtumfang und der Gesamtzahl der Besitzeinheiten des Erhebungsgebietes zu vergleichen.

2. Als notwendige Ergänzung dazu muss der schuldenfreie Grundbesitz nach Zahl und Flächenmass der Besitzeinheiten festgestellt werden. Jeder Hypothekarstatistik, welche den unverschuldeten Grundbesitz nicht ausscheidet, fehlt eines der wichtigsten Fundamente; sie ist namentlich genötigt, wenn sie Durchschnittswerte für die Höhe der ermittelten Verschuldung bilden will, sich auf den gesamten Besitz zu beziehen, wobei sich dann eine Abstraktion von allem Thatsächlichen ergiebt, die ebenso die Verhältnisse der verschuldeten wie die der unverschuldeten Grundeigentümer verdunkelt. Man will beispielsweise in einer Erhebungsgemeinde, von deren Areal fünfzig Prozent schuldenfrei sind, eine Relation herstellen zwischen dem Flächenmass und dem Total der Hypothekarschulden und berechnet, da die Grösse des unverschuldeten Grundeigentums unbekannt ist, den Betrag, der durchschnittlich in dieser ganzen Gemeinde auf dem Quadratmeter lastet. Die so gefundene Zahl mag mathematisch ganz unanfechtbar sein: aber für die Erkenntnis der ökonomischen Lage der Gemeinde und der Grundbesitzer ist sie fast unbrauchbar. Sie verschleiert den grossen Gegensatz, der innerhalb dieser Gemeinde herrscht, lässt die Lage der Schuldenfreien zu ungünstig, vor allem aber die der Verschuldeten viel zu günstig erscheinen. Was soll eine solche Ausgleichung, eine solche Verteilung der Lasten in der Statistik, da doch thatsächlich die verschuldeten Eigentümer allein ihre Last zu tragen haben?

3. Der Gesamtbetrag der eingetragenen Hypotheken muss erhoben werden. Es ist unnötig, zur Begründung dieses schlechterdings selbstverständlichen Postulats etwas zu bemerken. Wohl aber muss nachdrücklich darauf hingewiesen werden, dass der Gesamtbetrag der in einem Erhebungsgebiet ermittelten Hypothekenlasten in der Regel nicht das Mindeste aussagt über die ökonomische Lage des Grundbesitzes. Man nehme ein Beispiel aus der Hypothekarstatistik der siebziger Jahre. Im Jahr 1877 ordnete die französische Regierung an, dass von allen Hypothekarbeamten der gesamte Schuldenstand, der am 31. Dezember 1876 in den Hypothekenbüchern eingetragen war, ermittelt werden sollte. Die Aufnahme wurde durchgeführt und ergab für ganz Frankreich die Summe von Fr. 19,278,931,692. Was war damit für das Verständnis der wirtschaftlichen Lage des französischen Grundbesitzes, auf dem diese ungeheure Last ruhte, gewonnen? Wer hatte denn eigentlich diese Last wirklich zu tragen? Können wir aus

der Kenntnis dieser Summe irgend einen zulässigen Schluss ziehen auf die Lage der Bauern oder der Grossgrundbesitzer, der Städte oder des flachen Landes, des Südens oder des Nordens? Wir wissen nur, dass „der französische Grund- und Häuserbesitz" jene Schuldenlast trägt. Aber „der französische Grund- und Häuserbesitz" ist eine so mannigfach gegliederte Masse, dass wir mit der Kenntnis seiner Schuldenlast nichts anfangen können. Nicht einmal zu Zwecken der Vergleichung lässt sich der Totalbetrag der Hypotheken verwenden. Denn der gleiche Betrag auf die Bevölkerungseinheit oder auf die Flächeneinheit kann ja den verschiedensten thatsächlichen Zuständen entsprechen. Es kann nicht scharf genug betont werden: die Gesamtsumme der Hypothekenschulden ist ohne Kenntnis ihrer Gliederung eine blosse Abstraktion. Nicht sie soll ermittelt werden, sondern die zahlreichen Teilsummen, aus denen sie zusammengesetzt ist und die allein einen Massstab abgeben für die Kenntnis thatsächlicher Zustände. Es scheint das alles recht trivial zu sein und ist es ja auch: ein Blick auf die Praxis unserer Hypothekarstatistik zeigt aber, wie wenig Neigung immer noch vorhanden ist, statt auf wenige Totalziffern auf zahlreiche, nach mannigfachen Gesichtspunkten gegliederte Teilsummen hinzuarbeiten.

4. Wir haben das fundamentale Prinzip, um das es sich hier handelt, bereits erörtert: die Schuldenmasse muss in ihrer natürlichen Verteilung auf die verschiedenen Schichten der grundbesitzenden Bevölkerung erfasst werden. Es handelt sich dabei weniger um die geographische oder irgend eine politische Gliederung der Grundbesitzer — obwohl beispielsweise bei jener französischen Bestandsaufnahme von 1877 selbst die Veröffentlichung der Ergebnisse nach Departementen willkommen gewesen wäre —, als vielmehr um die wirtschaftlichen und sozialen Unterschiede. Jede tiefere statistische Erfassung des Verschuldungsproblems ist absolut ausgeschlossen, solange man den Grundbesitz als eine homogene Masse betrachtet und nicht daran gehen will, die ökonomische und soziale Differenzierung der bodenbesitzenden Klassen zur Grundlage der Erhebungen zu machen. Hypothekarstatistische Angaben, die sich auf „den Grundbesitz" im allgemeinen beziehen, sind ebenso wertlos wie etwa gewerbestatistisches Material, das die Unterschiede zwischen dem bäuerlichen Dorfhandwerker, dem proletarisierten Kleinmeister, dem Kleingewerbetreibenden und dem Grossindustriellen ignorierte. Vor allem muss darum scharf geschieden werden die gewerbliche und die landwirtschaftliche Grundbesitzerklasse; Gewerbetreibende, die zugleich Landwirte sind, müssen eine dritte Gruppe für sich bilden. Es kann sich hier nicht darum handeln, eine spezielle Gliederung, die für alle Fälle gelten könnte, auszuarbeiten: hier wird eine reichere, dort eine einfache Gruppenbildung den thatsächlichen Verhältnissen angemessen sein. Nur das Prinzip steht hier in Frage. Mit dieser Sonderung von gewerblichem und landwirtschaftlichem Grund- und Häuserbesitz darf nicht verwechselt werden die Scheidung von Stadt und Land. Je mehr die Industrie die Dörfer

und das flache Land aufsucht, umso notwendiger wird es für die Verschuldungsstatistik, jeden einzelnen Fall daraufhin zu prüfen, ob er zur Kategorie des gewerblichen oder des agrikolen Besitzes gehört. In Sachsen beispielsweise oder in manchen Bezirken der Schweiz wäre eine Hypothekarstatistik, welche sich begnügte, Stadt und Land auseinanderzuhalten, ohne auf dem Lande die Schulden, die auf gewerblichen Anlagen haften, sorgfältig einzeln zu erheben, fast wertlos. Innerhalb der grossen Gruppen des landwirtschaftlichen und des gewerblichen Besitzes macht sich aber eine weitere Schichtung geltend, die bei jeder Untersuchung der ökonomischen Lebensbedingungen eines Volkes berücksichtigt werden muss: die Schichtung nach der Grösse des Besitzes, hier also des Grundbesitzes, und ganz speziell des landwirtschaftlichen. Es braucht sicher hiefür keiner besonderen Beweisführung mehr: eine Erhebung, die den Unterschied zwischen Tagelöhnergütchen, Klein- Mittel- und Grossbauernwirtschaften, Grossgrundbesitz und Latifundienwirtschaft nicht berücksichtigt, kann nur zu rechnerischen Abstraktionen, aber nicht zu Werten führen, die der Ausdruck thatsächlicher bestimmter Zustände sind. Selbst zwischen kleinbäuerlichem und grossbäuerlichem Besitz sind die Unterschiede, infolge des Einflusses der Besitzgrösse auf den Betrieb der Landwirtschaft, auf die verschiedene Stellung zum Markt u. s. w. so gross, dass es sich nicht bloss um quantitative, sondern recht eigentlich um qualitative Differenzen handelt. Nichtsdestoweniger spielt die Scheidung des Grundbesitzes in Grössenkategorien bis heute in der Hypothekarstatistik eine sehr untergeordnete Rolle. Wie schwer sie dadurch gegen ihre wichtigsten Pflichten verstösst, mag man aus den heftigen Kämpfen erkennen, die seit einiger Zeit innerhalb der sozialdemokratischen Parteien um ihr „Agrarprogramm" geführt werden und die sich grossenteils darauf zurückführen lassen, dass man sich nicht einigen kann über die mutmassliche Zukunft der verschiedenen landwirtschaftlichen Grundbesitzerklassen. Es ist gar keine Frage, dass die Zukunft unserer gesellschaftlichen Entwicklung und des kapitalistischen oder sozialistischen Gesellschaftsideals zum grossen Teil von der zukünftigen Entwicklung der verschiedenen landwirtschaftlichen Grundbesitzerklassen abhängt. Die Hypothekarstatistik sollte es sich nicht nehmen lassen, durch Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Besitzklassen-Schichtung auch ihren Teil zur Aufhellung dieses Entwicklungsprozesses beizutragen.

Selbstverständlich hat sich die Statistik nicht an die hergebrachten Begriffe von „grossem", „mittlerem" und „kleinem" Besitz zu binden. Sie hat die Gruppen zu bilden nach den jeweiligen örtlichen Verhältnissen.

5. Die Hypothekarstatistik hat zu untersuchen, in welchem Massstab die verschiedenen Grundbesitzerklassen durch die Verschuldung zu jährlichen Zahlungen verpflichtet sind. Sie hat darum dem Zinsfuss, zu dem die Schulden verzinslich sind, besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

6. Die Hypothekarstatistik hat durch genaue Aufzeichnung und Sonderung der verschiedenen Arten von Gläubigern festzustellen, in welche Volksschichten der aus dem Grundbesitz abfliessende Hypothekarzins sich verteilt. Es ist für die volkswirtschaftliche Beurteilung der Bodenverschuldung nicht gleichgiltig, wer als Hypothekengläubiger am Bezug der Grundrente teilnimmt: ob die weichenden Erben oder private Geldverleiher, ob Sparkassen oder Aktienbanken, ob eine Staatsbank oder Wucherer.

7. Eine der wichtigsten Aufgaben der Hypothekenstatistik besteht darin, dass sie den Druck der ermittelten Schuldenlast dadurch misst, dass sie aktive Werte zur Vergleichung heranzieht. Ueber die Berechtigung, ja die Notwendigkeit dieses Postulats ist kein Wort zu verlieren: die Hypothekarstatistik steht in der Luft, wenn sie diese Aufgabe nicht löst. Das ist allgemein anerkannt. Viel zu wenig dagegen wird eine andere Thatsache beherzigt: die Schuld lastet auf dem Eigentümer nach ihrem Verhältnis zum realen, nicht zum fiktiven Wert seines Eigentums. Wir haben hier vor allem an den landwirtschaftlichen Schuldner zu denken, um dessentwillen ja in erster Linie die Verschuldung statistisch ermittelt wird. Der Landwirt hat die Hypotheken nach ihrem Verhältnis zur Rentabilität seines Gutes zu tragen. Er hat die Zinsenbeträge und Amortisationsquoten aus den Erträgnissen seiner Wirtschaft zu decken: und darum dürfen sie nur daran gemessen werden. Zu verwerfen ist darum jeder Versuch, den Verkehrswert oder irgend einen anderen nicht auf dem Ertrag basierenden Wert als Massstab für die Verschuldung heranzuziehen. Die Ermittelung des Ertrages bezw. Ertragswertes selbst liegt freilich nicht im Aufgabenkreis der Hypothekarstatistik; diese ist hier völlig auf fremde Arbeit angewiesen.

8. Die Hypothekarstatistik hat auch der Ermittelung der Ursachen, Anlässe und Zwecke der bestehenden Verschuldung ihr Augenmerk zuzuwenden. Vor allem gilt es den Anteil des unproduktiven und des produktiven Kredits an der Entstehung von Schuldverpflichtungen auseinanderzuhalten, speziell den Einfluss des Besitzkredits zahlenmässig nachzuweisen. Diese Aufgabe ist nicht nur theoretisch wertvoll wegen der Wichtigkeit der Kausalzusammenhänge, die es zu erforschen gilt, sondern zugleich von der höchsten praktischen Bedeutung für den Kampf gegen die Ursachen der Verschuldung und die Reform des Kreditrechtes.

9. Endlich handelt es sich noch um die Lösung einer Aufgabe allerersten Ranges: es soll nicht nur die ruhende Masse der Schulden nach allen Richtungen durchforscht: es muss auch die Bewegung und Entwicklung dieser Erscheinungen kontrolliert und regelmässig gemessen werden. Zunächst rein elementar: die Zu- und Abnahme im Lastenstande, die Bewegung der Schuldsummen ist zu verfolgen; erst daraus lässt sich mit Sicherheit die Frage beantworten, ob den Grundbesitzerklassen von der Verschuldung Gefahr drohe. Der Zustand in einem

bestimmten Augenblick kann täuschen, er kann das Ergebnis ganz zufälliger Verhältnisse sein: die Entwicklungstendenz, die sich aus den Vorgängen einer Reihe von Jahren ablesen lässt, gewährt Sicherheit der Erkenntnis.

Aber der Gesichtspunkt der Entwicklung ist nicht allein auf die Bewegung des Lastenstandes zu beschränken: die sämtlichen Fragen des Verschuldungsproblems müssen von ihm aus behandelt werden. Und dies gilt ganz ebenso von allem, was bisher erörtert worden ist: alle die Elemente der Hypothekarverschuldung, die wir besprochen haben, müssen zusammen kombiniert werden: der Zinsfuss mit den Gläubigerkategorien und mit der Intensität der Verschuldung u. s. w. Hier thut sich eine unendliche Reihe von Fragen auf, die von der Statistik beantwortet werden können, sobald sie die für das Wesen der Verschuldungsmasse wesentlichen Merkmale der einzelnen Verschuldungsfälle exakt beobachtet und gemessen hat.

ZWEITER ABSCHNITT.

Der gegenwärtige Stand der Hypothekarstatistik.

Im Folgenden wird der Versuch gemacht, den gegenwärtigen Stand der Hypothekarstatistik in den verschiedenen Ländern zur Darstellung zu bringen. Es geschieht das in der Weise, dass über die hypothekarstatistischen Arbeiten, die in den einzelnen Ländern vorgenommen worden sind, nach ihren verschiedenen Seiten: Veranlassung und Zweck, Organisation und Programm, Methode und Technik der Erhebung, Verarbeitung und Publikation des Materials, soweit es das zu Gebote stehende Quellenmaterial gestattet, berichtet wird.

Insbesondere sollen dabei die folgenden Punkte, wenn immer möglich, regelmässig berührt werden: Erhebungsgebiet, Erhebungstermin, Erhebungsorgane; Objekt und Umfang der Erhebung, Fragestellung; Anlage der Erhebungsformulare, Bestimmungen über die Ausfüllung der Formulare, Bestimmungen über die Behandlung der Simultanhypotheken, Erfahrungen bei der Erhebung; Kontrolle und Einsammlung des Urmaterials, Grundsätze der Verarbeitung, Erfahrungen bei der Verarbeitung; Publikation, Anlage der veröffentlichten Tabellen; Kritik.

Die Ausführlichkeit, mit der die einzelnen Länder behandelt sind, ist sehr verschieden; das liegt vor allem an der Natur des zur Verfügung stehenden Quellenmaterials, das bald ausserordentlich reich und mannigfaltig, bald sehr dürftig ist.

Ueber die Reihenfolge, in der die Länder angeordnet sind, kann man verschiedener Meinung sein. Eine Anordnung nach inneren Gründen, etwa nach den verschiedenen Systemen des Grundbuchwesens, wie sie dem Verfasser ursprünglich vorschwebte, erwies sich als ganz unmöglich. So wurde eine chronologische Anordnung in der Weise gewählt, dass die Länder nach dem Alter ihrer gegenwärtigen Hypothekarstatistik erscheinen, wobei das Zusammengehörige womöglich zusammen behandelt wurde.

Die süddeutschen Agrarenqueten, die mancher vielleicht aus dem Gebiet der Statistik im engeren Sinne hinausweisen möchte, durften nicht übergangen werden, weil erstens bei ihnen die statistische Methode der Erhebung der Pfandschulden aus den öffentlichen Büchern streng

zur Anwendung kommt und weil zweitens gerade diese Arbeiten die wertvollsten Anregungen für die zukünftige Hypothekarstatistik geben.

Das letzte Kapitel enthält einen Nachtrag, in dem alles das untergebracht ist, was sich sonst nirgends anbringen liess: Erhebungen entweder von untergeordneter Bedeutung oder solche, über die nur ganz mangelhaftes Material, zufällige Notizen u. dgl., aufzufinden war. Ein ausführlicher Fragebogen, den der Verfasser mit freundlicher Unterstützung des eidg. statistischen Bureaus in Bern an die statistischen Centralstellen einiger der in diesem Schlusskapitel erwähnten Staaten gesandt hat, blieb leider ohne Erfolg. Auch die Bitte, allfällige hypothekarstatistische Publikationen der betreffenden Amtsstellen dem Verfasser namhaft zu machen, fand keine Erfüllung. Es ist freilich sehr wahrscheinlich, dass die etwaigen Untersuchungen der betreffenden Staaten von ganz untergeordneter Bedeutung sind. Höchstens Russland und Spanien, deren Veröffentlichungen nicht in Erfahrung zu bringen waren, dürften davon eine Ausnahme machen.

ERSTES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in Schweden[1]).

Die vorliegende Darstellung der schwedischen Hypothekarstatistik beruht auf den Berichten, welche jährlich vom Justizministerium über den Gang der hypothekarischen Verschuldung des Landes veröffentlicht werden. Leider konnten nur die letzten 19 Bände, von 1876 bis und mit 1894, benutzt werden, während doch die Erhebungen viel älteren Ursprungs sind und, wie es scheint, bis ins Jahr 1831 hinaufreichen. Da die genannten Quellen über die Anfänge und die Entwicklung jener Statistik wie über die Grundsätze, welche bei der Erhebung und Verarbeitung des Materials befolgt werden, keinen Aufschluss erteilen, müssen wir uns auf eine Besprechung der Form beschränken, in der die Ergebnisse publiziert werden, um wenigstens auf diese Weise die Fragestellung d. h. die eigentlichen Intentionen der schwedischen Hypothekenstatistik kennen zu lernen.

Die gegenwärtig übliche Art der Publikation scheint ziemlich weit zurückzugehen und hat sich seit etwa zwanzig Jahren nur wenig verändert; sie besteht aus einem Bericht und einer Anzahl Tabellen. Im Jahrgang 1876 finden wir drei grosse die Hauptresultate zusammenfassende Tabellen.

---

[1]) Chefens för kongl. Justitie-Departementet underdaniger embetsberättelse för ar 1876 (Bidrag till Sveriges officiela statistik. B Rättsväsendet. Ny foljd. XIX. Stockholm 1878.) Dasselbe für alle folgenden Jahre bis und mit 1894.

Tabelle A: Totalbetrag der im Laufe des Erhebungsjahres auf dem Lande errichteten, erneuerten und gestrichenen Hypotheken. Die Hypotheken sind folgendermassen gegliedert:

I. Errichtete Hypotheken, lastend:
   1. auf dem Eigentum öffentlicher Institutionen, von Gemeinden, Industrie- und anderen Gesellschaften,
   2. auf dem Eigentum von Privatpersonen,
   3. auf dem Eigentum von Ausländern.

II. Erneuerte Hypotheken. (Gleiche Untergliederung wie sub I.)

III. Gestrichene Hypotheken. (Gleiche Untergliederung.)

Die tabellarischen Einheiten, für welche diese Verhältnisse nachgewiesen werden, sind die Kreise, die nach Appellationsgerichtsbezirken (hofrätt) und Statthalterschaften (län) geordnet sind.

Tabelle B: Totalbetrag der im Laufe des Erhebungsjahres in den Städten errichteten, erneuerten und gestrichenen Hypotheken. Gleiche Gliederung wie in Tabelle A; tabellarische Einheit: die einzelne Stadt.

Tabelle C: Summarische Uebersicht aller im Laufe des Erhebungsjahres auf dem Lande und in den Städten mit eigener Gerichtsbarkeit errichteten, erneuerten und gestrichenen Hypotheken. Gliederung:

I. Auf dem Lande und in den Städten ohne eigene Gerichtsbarkeit
   1. Eintragungen,
   2. Erneuerungen,
   3. Streichungen.

II. In den Städten mit eigener Gerichtsbarkeit. (Gleiche Untergliederung wie sub I.)

III. Total. (Gleiche Untergliederung wie sub I und II.)

Mit dem Jahre 1879 verschwinden die Angaben über die Verschuldung fremder Staatsangehöriger; ebenso fällt die Trennung von Stadt und Land weg, und die drei Tabellen werden in eine einzige zusammengezogen, welche für Kreise und Städte den Betrag der errichteten, erneuerten und gelöschten Hypotheken nachweist, geschieden nach dem Eigentum von Privatpersonen und nach dem von Kommunen, Gesellschaften u. s. w. In dieser Form werden die Resultate der schwedischen Hypothekarstatistik bis heute veröffentlicht. Seit dem Jahre 1881 werden laut Verordnung vom 16. Oktober 1880 die Hypotheken auf Eisenbahnen am Schlusse separat aufgeführt.

Im Jahre 1885 trat dann ein weiteres neues Element und damit eine zweite Tabelle hinzu, indem gemäss einer Verordnung vom 13. April 1883 die Hypotheken infolge Vorschüssen von Geschäftskapitalien (förlagsinteckning) selbständig zur Darstellung gelangen. Auch hier werden unterschieden Eintragungen, Erneuerungen und Löschungen und innerhalb dieser drei Rubriken die Beträge auf dem

Eigentum von Aktiengesellschaften und die auf dem Eigentum von Privatpersonen. Diese Tabelle wird bis auf die Gegenwart unverändert weitergeführt.

Der die Tabellen begleitende Text enthält wesentlich eine Rekapitulation der Hauptsummen und Vergleichungen mit den Ergebnissen früherer Jahre nach verschiedenen Richtungen. Doch verdienen zwei Berechnungen, die jährlich wiederkehren und der Lösung zweier wichtiger Aufgaben der Hypothekarstatistik dienen, hervorgehoben zu werden. Die eine betrifft die Ermittelung des Totalbetrages der am Jahresschluss auf dem Grundbesitz des Landes lastenden Schulden. Um nämlich annähernd die Höhe dieser Summe zu finden, werden auf Grund der Gesetzesbestimmung, dass die Eintragungen von Hypotheken, um giltig zu bleiben, nach zehn Jahren erneuert werden müssen, sämtliche Eintragungen und Erneuerungen addiert, die im Laufe des letzten Dezenniums stattgefunden haben, und davon die Löschungen aus dem gleichen Zeitraum abgezogen. Die Summe, die so ermittelt wird, ist jedenfalls nicht zu klein, da sie alle noch zu Recht bestehenden Schulden umfasst. Wohl aber ist sie vermutlich zu gross, da angenommen werden muss, dass eine Anzahl der im ersten Jahre des letzten Dezenniums eingetragenen Hypotheken im letzten Jahre unter den Erneuerungen wieder erscheinen. Um diesem Umstande Rechnung zu tragen, werden deshalb die Einträge des ersten Jahres sämtlich abgezogen, eine Korrektur, die auch damit begründet wird, dass auch abgesehen von den genannten Fällen viele Hypotheken, weil thatsächlich erloschen aber nicht in den Büchern gestrichen, die gefundene Schätzungssumme zu gross erscheinen lassen.

Um dann weiter zu prüfen, wie stark das Land durch die Verschuldung belastet werde, wird der Schätzungswert des ländlichen und städtischen Grundeigentums herangezogen wie er sich aus der jährlichen Zusammenstellung des kgl. Rentamtes auf Grund der Steuerveranschlagung ergiebt, und mit dem Totalbetrag der Schulden verglichen. Von 1880 an wird diese Vergleichung für die einzelnen Provinzen durchgeführt mit Angabe der prozentalen Verschuldungshöhe und der prozentalen Zu- oder Abnahme gegenüber dem Vorjahre.

Ueber den Umfang des belasteten und des unbelasteten Bodens, die Verteilung der Verschuldung auf die verschiedenen Besitz- und Berufsschichten der Grundbesitzer, die Ursachen der Verschuldung, die Verzinsungs- und Kreditorenverhältnisse u. s. w. erfahren wir aus dieser schwedischen Statistik nichts. Sie begnügt sich damit, unter Berücksichtigung der territorialen Gliederung des Landes und teilweiser Anerkennung der verschiedenen sozialen Natur des hypothezierten Grundeigentums die Entwicklung der Verschuldung durch jährliche Registrierung der absoluten Zu- und Abnahme der Pfandschulden zu verfolgen und durch ein mehr oder weniger unsicheres Verfahren zu einer Schätzung des gesamten Schuldenstandes zu gelangen, um dessen Gewicht durch eine Vergleichung mit dem Steuerwert des gesamten Grundbesitzes zu bestimmen.

ZWEITES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in den Niederlanden[1]).

Die holländische Hypothekarstatistik ist eine Frucht des internationalen statistischen Kongresses. Als der Florentiner Kongress im Jahre 1867 auf den Vorschlag *Wolowskis* die statistischen Bureaux der verschiedenen Staaten ersuchte, Angaben über den Stand des Grundkredits zu sammeln, wandte sich die Vorbereitungskommission des Haager Kongresses auf den Antrag des Staatsrates *Bachiene,* des Berichterstatters über die Statistik des Grundkredits, an das holländische Finanzministerium mit dem Ersuchen, für die Niederlande den Wünschen des Florentiner Kongresses zu entsprechen. Nach reiflicher Ueberlegung ging der Minister auf den Plan ein und wies die 34 Hypotheken- und Katasterämter des Landes an, die erforderlichen Auszüge zu liefern. Das Ergebnis dieser ersten Erhebuug ist im Programm des Haager Kongressberichtes als Anhang zum Referat des Herrn *Bachiene* niedergelegt. Diese Erhebungen, die sich sowohl auf den Status wie auf die Bewegung der Schulden bezogen und mit dem Jahr 1866 begannen, wurden nach dem Kongress ohne Unterbrechung bis heute fortgesetzt, nachdem in einer erneuten Beratung mit einer Kommission aus der Gesellschaft für Statistik die definitiven Erhebungsformulare festgestellt worden waren. Die Grundbuchbehörden erhielten den Auftrag, täglich die Eintragungen zu registrieren und jährlich dem Finanzdepartement die bezüglichen Tabellen abzuliefern. Neben den laufenden Erhebungen über den Gang der Verschuldung nahm man die Gelegenheit einer für die Jahre 1879 und 1880 angeordneten Erneuerung sämtlicher eingetragener Pfandrechte wahr, um den Totalbetrag der eingeschriebenen Schuldenlast festzustellen.

Die Publikation der Ergebnisse für die drei ersten Jahre (1866 bis 1868) erfolgte, wie angegeben, im Rechenschaftsbericht des Haager Kongresses. Die nächstfolgenden Erhebungen, von 1869 bis 1875, wurden von der privaten „Vereeniging van Statistiek“ auf Grund des ihr vom Ministerium des Inneren gelieferten Materials verarbeitet und in ihrem Organ, dem „Staatkundig en Staathuishoudkundig Jaarboekje“ veröffentlicht. Dann übernahm das Finanzministerium die Herausgabe in einer selbständigen Publikation. Davon liegen bisher fünf Bände vor, umfassend die Jahre 1876 bis und mit 1895, sodass also die niederländische Hypothekenstatistik alles in allem sich bereits auf 30 Jahre erstreckt.

---

[1]) Vgl. Compte rendu du 7ème congrès international de statistique à la Haye en 1869. Programme (La Haye 1869.) — Staatkundig en Staathuishoudkundig Jaarboekje uitgegeven door de Vereeniging voor de Statistiek in Nederland. 25. 29. 30. 31. Jaargang (Amsterdam 1873, 1877, 1878, 1879.) — Statistiek van het Grondcrediet in Nederland over de jaren 1876, 1877 en 1878. Uitgegeven door het departement van financien. (S'Gravenhage 1880.) Dasselbe für 1879 und 1880; für 1881 bis 1885; für 1886 bis 1890 und für 1890 bis und mit 1895.

Die erste Veröffentlichung, wie sie im Haager Kongressprogramm vorliegt, umfasst, wenn wir nur die eigentliche Verschuldungsstatistik ins Auge fassen, drei Tabellen. Die erste giebt die Zahl und den Betrag der am 31. Dezember 1868 in den Büchern eingetragenen Immobiliarschulden, geschieden nach dem Alter, d. h. den Jahren der Einschreibung. Tabelle II weist Zahl und Betrag der in den Jahren 1866, 1867 und 1868 erfolgten Eintragungen und gänzlichen[1]) Löschungen von Hypothekenschulden nach. diese letzteren geschieden nach Grössenkategorien. Die dritte Tabelle endlich registriert die in den drei Erhebungsjahren eingetragenen Schuldposten nach der Höhe des Zinsfusses.

Später wurde die Erhebung auf eine breitere Grundlage gestellt, sodass wir regelmässig für jedes Jahr die folgenden Tabellen finden:

A. Zahl und Kapitalbetrag der jährlichen Eintragungen geordnet nach der Grösse der Schuld.

B. Zahl und Kapitalbetrag der jährlichen Eintragungen geordnet nach der Höhe des Zinsfusses.

C. Zahl und Kapitalbetrag der jährlichen Löschungen geordnet nach der Grösse der Schuld.

D. Zahl und Kapitalbetrag der jährlichen Löschungen geordnet nach der Höhe des Zinsfusses.

E. Zahl und Kapitalbetrag der jährlichen Eintragungen, geschieden nach den Entstehungsursachen, samt der Zahl der belasteten Katasterparzellen. Diese Tabelle enthält folgende Rubriken:

1. Zahl der Eintragungen.
2. Zahl der belasteten Parzellen.
3. Darlehensschulden
   a. bei Hypothekenbanken und anderen Grundkreditinstituten[1]),
   b. nicht bei Hypothekenbanken etc.[2])
4. Kaufschillinge oder Teilungsgelder
5. Leib- und andere Renten
   a. Betrag per Jahr
   b. kapitalisierter Betrag
6. Bedingte oder eventuelle Schulden
7. Totalsumme.

} Kapitalbetrag der versicherten Summen

Allen fünf Tabellen liegt die Einteilung des Landes in Arrondissements und Provinzen zu Grunde.

Diese Tabellen liegen für jedes Jahr vor. Daneben sind die ermittelten Zahlen indessen noch nach anderen Gesichtspunkten verarbeitet und zusammengestellt. Namentlich giebt das beträchtliche Alter der niederländischen Statistik Gelegenheit, die Entwicklung, die sich in den Resultaten der verschiedenen Jahre ausprägt, zu verfolgen. So werden die jährlichen Eintragungen, Streichungen und Differenzen

[1]) Der Betrag der teilweisen Löschungen wurde nicht ermittelt.

[2]) Die letzte Publikation, über die Jahre 1891 bis 1895, unterscheidet hier noch Hypotheken auf Gebäuden und solche auf ländlichem Eigentum.

nach Zahl und Kapitalbetrag zusammengefasst in die grossen Gruppen von Beträgen unter 5000 fl., von solchen zwischen 5000 und 10000 fl. und von solchen über 10000 fl. und verglichen; desgleichen die Gruppen der bis $4^1/_2$ %, der von $4^1/_2$ bis 5 % und der höher verzinslichen Schuldposten. Von ganz besonderem Werte aber sind die Uebersichten, welche die Entwicklung des Zinsfusses darstellen, indem sie Jahr für Jahr den prozentualen Anteil nachweisen, den die einzelnen Zinsfusskategorien am gesamten Betrag der Hypothekarschuld haben. Die letzte dieser Tabellen aus dem jüngst erschienenen Bericht über die Verschuldungsbewegung von 1891 bis 1895, erstreckt sich über 27 Jahre (1869 bis 1895) und gehört zu dem instruktivsten, was die Hypothekarstatistik bis heute geboten hat.

Die Aufnahme des Schuldenstatus vom 31. Dezember 1880, deren Ergebnisse in dem Bericht über 1879 und 1880 vorliegen, geschah nicht etwa durch unmittelbare Erhebung aller an diesem Tage in den Büchern als giltig eingetragenen Summen, sondern unterschied sich in keiner Weise von der laufenden Registrierung der Schuldenbewegung. Es war nämlich durch Gesetz vom 5 Juni 1878 bestimmt, dass in den beiden Jahren 1879 und 1880 alle hypothekarischen Einschreibungen erneuert werden mussten. Man nahm daher in der gewohnten Weise alle Eintragungen und Löschungen im Laufe dieser beiden Jahre auf und stellte daraus den Status für den genannten Termin fest. Dabei wurden die Erneuerungen bereits eingetragener und die erstmaligen Eintragungen neuer Pfandrechte auseinandergehalten, um nicht nur den Gesamtbetrag der Verschuldung, sondern in gewohnter Weise auch die Bewegung innerhalb der einzelnen Jahre zu erfassen. Diese Trennung wurde natürlich auch in der Veröffentlichung der Ergebnisse durchgeführt. Der Umstand, dass diese Statusaufnahme sich auf eine allgemeine Neueintragung der sämtlichen Schulden stützte, verleiht ihr einen ganz besonderen Wert, weil er eine Garantie dafür bietet, dass im Termin der Erhebung zwischen der bücherlichen und der faktischen Verschuldung die denkbar grösste Uebereinstimmung bestand, eine Uebereinstimmung, die auch den späteren jährlichen Ermittelungen der Verschuldungsbewegung zu statten gekommen ist.

In dieser zuverlässigen Aufnahme des Lastenstandes liegt zum grossen Teil die Bedeutung, welche der niederländischen Hypothekarstatistik zukommt. Dagegen kann ihre Fragestellung, d. h. die Auswahl der zu registrierenden Merkmale der einzelnen Verschuldungsfälle, weniger befriedigen. Von den Hauptaufgaben jeglicher Hypothekarstatistik: einen Einblick zu gewähren in die soziale Verteilung des gesamten Schuldenstandes und in die Intensität der Verschuldung, nimmt sie keine in Angriff. Wir lernen wohl die Belastung der 34 Verwaltungsbezirke und der 11 Provinzen kennen, aber es giebt wohl kaum eine andere Einteilung, die für die innere Gliederung der Verschuldungsmasse so bedeutungslos ist, wie die nach politischen Kreisen. Die Differenzierung der Schuldposten nach der Höhe des Betrages könnte wenigstens einen, freilich sehr dürftigen, Ersatz bieten für die fehlende Gliederung der Schuldner nach Besitzgrössen-Kategorien, da

ja eine gewisse Beziehung zwischen der Grösse der Schuldsumme und dem Umfange des Unterpfandes vorhanden ist; allein dies setzte zum mindesten die Unterscheidung von Stadt und Land voraus. Und selbst dann wären die Schlussfolgerungen, die man ziehen wollte, immer noch unsicher genug, da die Höhe des Schuldbetrages wohl im Zusammenhang steht mit der Grösse des wirklichen konkreten Unterpfandes aber nicht ohne weiteres mit der des gesamten Besitzes des Schuldners. Dieser letztere aber ist entscheidend bei der Konstituierung von Besitzklassen. So fehlt denn gerade das, was den Zahlen der Statistik erst das rechte Leben verleihen und sie zu einem fruchtbaren Erkenntnismittel der volkswirtschaftlichen Zustände machen könnte. Erst in neuester Zeit hat man begonnen, wenigstens bei Darlehenshypotheken auf die verschiedene sociale Qualität der Unterpfänder Rücksicht zu nehmen

Natürlich wird auch der Wert der sonst so interessanten Zinsfussstatistik durch den eben hervorgehobenen Mangel stark beeinträchtigt. Auch hier erscheint das ganze Land als eine Einheit, während es doch gerade eine Hauptaufgabe einer Zinsfussstatistik wäre, zu untersuchen, ob und inwieweit hinsichtlich des Hypothekarzinsfusses eine solche Einheit bestehe. Handelte es sich bloss um einen Beitrag zur Statistik des niederländischen Geldmarktes, so würde das nicht so viel zu bedeuten haben: die Hypothekarstatistik soll aber vor allem dazu dienen, die Verhältnisse des Grundbesitzes, speziell des ländlichen, aufzuklären, und da wäre es gerade von Bedeutung, zu erfahren, unter welchen verschiedenen Bedingungen die verschiedenen Grundbesitzerklassen Kredit erhalten, welchen Einfluss die verschiedenen ökonomischen und socialen Lebensbedingungen auf die Kreditverhältnisse ausüben und umgekehrt[1]).

Auch muss lebhaft bedauert werden, dass die statistische Erfassung des Zinsfusses nicht dazu benützt wird, den Betrag zu berechnen, der jährlich in Form von Zinsen von den Grundeigentümern an die Gläubiger abgeliefert werden muss, und diese Summe in ein Verhältnis zur Leistungsfähigkeit des Grundbesitzes zu bringen. Es ist dies umso mehr zu bedauern, als die niederländische Statistik auch keinen andern Versuch unternimmt, die von ihr ermittelten Zahlen über den Schuldenstand und die Schuldenbewegung durch Vergleichung mit irgend welchen aktiven Grössen aus dem Haushalt der grundbesitzenden Klassen in das richtige Licht zu setzen.

[1]) Es darf wohl daran erinnert werden, dass von solchen einlässlichen statistischen Erhebungen auch die volkswirtschaftliche Lehre von den Funktionen des Kredits erheblichen Gewinn ziehen könnte.

DRITTES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in Oesterreich[1]).

Wie es ein österreichischer Statistiker war, der zum ersten Male das Interesse des statistischen Kongresses auf die Grundverschuldung lenkte, so hat kein anderer Staat sich um die Bearbeitung und Vervollkommnung der Hypothekarstatistik solche Verdienste erworben und eine so grosse Zahl hypothekarstatistischer Veröffentlichungen aufzuweisen wie Oesterreich. Es hat im Verlauf der letzten 40 Jahre 2 mal den Gesamtbetrag seiner Hypothekarschulden zu ermitteln unternommen und verfügt seit 30 Jahren über Erhebungen, welche die Bewegung der Verschuldung regelmässig verfolgen[1]).

Wir werden in unserer Darstellung auseinanderzuhalten haben die fortlaufenden Erhebungen über die Verschuldungsbewegung und die beiden Statusfeststellungen von 1858 und 1881.

Die erste Aufnahme des gesamten Betrages der auf dem österreichischen Grundbesitz lastenden Hypothekarschulden wurde im Jahre 1858 vom damaligen Justizminister Grafen Nadasdy veranstaltet aus Anlass der legislativen Verhandlungen über die Aufhebung, Abänderung oder gleichförmige Umgestaltung der verschiedenartigen in den österreichischen Ländern bestehenden Zinsfuss- und Wuchergesetze. Nach dem Inhalte des Ministerialerlasses vom 25. Februar 1858 sollte die Gesamtsumme der in jedem Kronland nach Ausweis der bestehenden öffentlichen Bücher auf dem Grundbesitz jeder Art haftenden Darlehensbeträge, die mit einem Zinsfuss von 6, 5 oder unter 5 % in den Büchern eingetragen waren, ohne Verzug im kürzesten Wege erhoben und ausgewiesen werden. Ueber die belasteten Güter, die Gläubiger und Schuldner wurden keine Angaben verlangt.

Diese Erhebung kann um der grossen Mängel willen, die ihrer Anlage und Durchführung anhaften, einen anderen als historischen Wert nicht beanspruchen, wie denn auch ihre Ergebnisse offiziell ausser ihrer erstmaligen Veröffentlichung im „Handbüchlein für den österreichischen Kaiserstaat“ (1861) niemals verwertet worden sind. Man staunt über den Mangel an Ueberlegung und Einsicht, mit dem vorgegangen wurde. Da es sich bei dem konkreten Zweck, der in Frage stand, nur um die Constatierung des Betrages der verzinslichen Hypotheken handelte, wurden in mehreren Kronländern die unverzinslichen oder in Gestalt von Naturalleistungen verzinslichen Hypothekar-

[1]) Für die Geschichte und Kritik der österreichischen Hypothekarstatistik vergl. vor allem: *K. Th. von Inama-Sternegg* »Die Statistik der Hypothekarschulden in Oesterreich.“ (Statistische Monatsschrift. IX. Jahrgang. 1883. S. 313 ff.) Daneben für die Kritik noch: *Walter Schiff*, Zur Frage der Organisation des landwirtschaftlichen Kredites in Deutschland und Oesterreich (Leipzig 1892, besonders S. 10 ff und S. 41 ff). *Derselbe*, Les charges de la propriété foncière en Autriche (Bulletin de l'institut international de statistique, Tome VII. Rome 1893. p. 33s.)

schulden gar nicht oder bloss teilweise registriert. Es war ferner unterlassen worden, einen einheitlichen Zeitpunkt für den Abschluss der Erhebungsarbeiten zu bestimmen. Vielfach wiederum wurden nur die Darlehensschulden berücksichtigt, weil im ursprünglichen Ministerialerlass nur von diesen die Rede war, während an anderen Orten, wo die Aufnahmen weniger früh zum Abschluss kamen, entsprechend einer späteren Interpretation jenes Erlasses auch die aus anderen Rechtstiteln hervorgegangenen Schulden in die Erhebung aufgenommen wurden. Endlich unterblieben überall da, wo das Institut der Grundbücher noch nicht eingeführt war, die Aufnahmen vollständig.

Dass aber eine zuverlässige, statistische Bearbeitung des Grundbuchinhaltes keineswegs unmöglich sei, bewies um diese Zeit der Direktor der Prager Landtafel, *C. Demuth*, der in seiner Geschichte der Landtafel im Markgraftum Mähren eine Darstellung des Gesamtlastenstandes der Land- und Lehentafel Mährens samt Instruktion und Anleitung zur statistischen Ausbeutung der Grundbücher bot und seit 1864 jährliche Nachweisungen der Veränderungen im Besitz- und Lastenstande des böhmischen und mährischen Grossgrundbesitzes, des Grundbesitzes in Prag, Brünn u. s. w. lieferte. Gestützt auf diese Arbeiten machte die statistische Centralkommission unter *Czörnig* mehrmals Anstrengungen, solche Nachweisungen für den Grundbesitz des ganzen Reiches zu veranlassen. Zunächst ohne Erfolg.[1]) Das Justizministerium lehnte am 27. April 1864 die gewünschten provisorischen Erhebungen ab unter Hinweis auf den grossen Arbeits- und Kostenaufwand, der daraus erwachsen müsste, sowie auf den vielfach noch unfertigen Zustand der Grundbücher in grossen Teilen des Reiches. Dagegen sagten die ungarische und die kroatisch-slavonische Hofkanzlei ihre Mitwirkung zu und lieferten die gewünschten Nachweisungen regelmässig an die statistische Centralkommission ein. Daraufhin wandte sich diese am 8. März 1866 neuerdings an das Justizministerium, und diesmal drangen ihre Vorschläge durch: mit Erlass vom 5. Oktober 1867 ordnete der Justizminister auf den 1. Januar des folgenden Jahres die Einführung periodischer Nachweisungen über die Veränderungen im Besitz- und Lastenstande der Liegenschaften an. Zu Handen der mit der Führung der öffentlichen Bücher betrauten Beamten, die als Erhebungsorgane bestimmt wurden, erging eine ausführliche Instruktion mit Mustereinträgen, welche bis heute die Grundlage der österreichischen Hypothekenstatistik bildet. Es wird darin für Ende jedes Jahres die Ausfertigung eines Nachweises über den Verkehr mit Liegenschaften angeordnet. Zum Zweck der Ausarbeitung dieses Nachweises ist bei jedem Amt ein rubriziertes und auf den Ausschnitten der einzelnen Blattseiten mit den entsprechenden Marginalaufschriften versehenes Vormerkheft zu halten. Sobald eine Eintragung, welche einen Gegenstand des Ausweises bildet, vorgenommen

[1]) Vgl. über die bezüglichen Verhandlungen: Mitteilungen aus dem Gebiete der Statistik. Herausgegeben von der k. k. statistischen Centralkommission. X., XI. und XII. Jahrgang. Wien 1864—1866.

ist, hat der Buchführer auf der entsprechenden Blattseite und in der betreffenden Columne im Vormerkhefte den betreffenden bücherlich eingetragenen Betrag in Ziffern anzumerken. Am Ende des Jahres sind die sämtlichen Fälle abzuzählen, die Ziffern zu summieren und die Ergebnisse in den abzuliefernden Ausweis einzutragen.

Die Erhebung erstreckt sich ausser auf die Bewegung der Lasten auch auf die Veränderungen in den Besitzverhältnissen. Der Ausweis ist demnach folgendermassen gegliedert:

A. Veränderungen im Besitzstande.

I. Uebergänge unter den Lebenden,
1. durch Verträge,
2. durch Executionsführungen.

II. Uebergänge von Todeswegen.

B. Veränderungen im Lastenstande.

I. Neue Belastung,
1. durch Akte unter Lebenden,
a) durch Verträge,
b) infolge justifizierter Prænotation,
c) infolge exekutiver Intabulation;
2. durch Einantwortungen im Verlassenschaftswege (Erbteilungen, Vermächtnisse).

II. Entlastung,
1. infolge der Unzulänglichkeit des Erlöses,
2. infolge anderweitigen Erlöschens des dinglichen Rechtes.

III. Einfache Prænotationen.

IV. Intabulationen des Exekutivrechtes für eine bereits eingetragene Forderung.

V. Uebertragungen bereits haftender Beträge.

Für alle diese Rubriken ist die Zahl der Fälle und die Summe des Betrages je nach der Währung anzugeben. Dabei werden auseinandergehalten die Summen der fixen Beträge von denjenigen der jährlichen Leistungen. Nach diesem Gesichtspunkt ist die nachstehende Gliederung durchgeführt:

I. Zahl der Fälle.

II. Summen der fixen Beträge in
1. Wiener Währung,
2. Conventionsmünze,
3. österreichischer Währung,
4. anderer Währung,
5. Wertpapieren.

III. Summen der jährlichen Leistungen,
1. Wiener Währung,
2. Conventionsmünze,
3. österreichische Währung,
4. andere Währung.

Wie aus den mitgeteilten Bestimmungen der Instruktion hervorgeht, ist der für die Differenzierung der Verschuldungsmasse massgebende Gesichtspunkt demnach der juristische Entstehungsgrund der Schuld. Daneben kommen aber auch zwei andere in Betracht, die freilich nicht so konsequent durchgeführt werden. Zunächst erlaubt nämlich die Trennung der Schuldbeträge nach der Währung auch die Quelle des Hypothekarkredits insofern zu erkennen, als wenigstens die Summe der aus dem Ausland dem österreichischen Immobiliarbesitz direkt zugeflossenen Kapitalien daraus ersichtlich wird. Sodann aber ergiebt sich aus den verschiedenen Arten von öffentlichen Büchern, die in Oesterreich geführt werden, auch die Möglichkeit, die verschiedenen Arten des belasteten Grundbesitzes gesondert zu ermitteln. In Oesterreich existieren nämlich keine einheitlichen Grundbücher für den gesamten Grundbesitz; sie sind vielmehr geschieden in Land- und Lehentafeln, Grundbücher, Stadtbücher und Bergbücher. Und diese Einteilung fällt zwar nicht vollständig, aber grossenteils zusammen mit derjenigen des Grundeigentums nach seinen verschiedenen Kategorien. Die Landtafeln enthalten ihren historischen Grundlagen gemäss den ehemaligen Dominicalbesitz, die sog. herrschaftlichen Güter, die im wesentlichen mit dem Grossgrundbesitz zusammenfallen; in den Grundbüchern wird in der Hauptsache der Rusticalbesitz registriert, daneben freilich auch zahlreicher städtischer Besitz; in den Stadtbüchern sind die städtischen Häuser und Gründe in der Mehrzahl enthalten, in den Bergbüchern Montanbesitz. Am wenigsten fällt die Einteilung der Bücher mit der des Grundeigentums bei den Städten zusammen, indem viele sogenannte Grundbücher thatsächlich Stadtbücher sind; indessen lässt sich diese Incongruenz bei der Bearbeitung der Ausweise zum guten Teil vermeiden.

Nicht alle bücherlichen Eintragungen werden in die Ausweise aufgenommen. Vielmehr sind ausgeschlossen alle jene Eintragungen, welche ein nicht mit einer bestimmten Geldziffer verzeichnetes Recht betreffen, z. B. Grunddienstbarkeiten, Wohnungsrechte, Leistungen in Naturalien etc., sodann Eintragungen, welche nur die Ausdehnung eines bereits bestehenden Pfandrechtes auf noch mehrere Liegenschaften oder die Beschränkung einer Simultanhypothek auf weniger Liegenschaften zum Gegenstand haben, sowie solche Einträge, welche die Begründung oder Aufhebung von Pfandrechten betreffen, die unmittelbar nicht die Liegenschaften selbst, sondern eine auf denselben versicherte Forderung belasten (Afterhypotheken, Cautionsband) etc.

Auf Grund dieser Bestimmungen wurde zum erstenmal für 1868 die Erhebung im grössten Teil der Monarchie vorgenommen: Nieder- und Oberösterreich, Salzburg, Steiermark, Kärnten, Krain, Triest,

Görz und Gradiska, Böhmen, Mähren, Schlesien, Galizien, Bukowina. Aus dem Küstenland, Galizien und der Bukowina konnten nur unvollständige Mitteilungen geliefert werden, weil das Institut der Grundbücher noch nicht überall eingeführt war, aus Dalmatien, Tirol und Vorarlberg lagen noch gar keine Nachweisungen vor.

Die statistische Centralkommission liess sich indessen die Vervollständigung der Erhebungen in jeder Weise angelegen sein. So benützte sie die durch ein Gesetz vom 27. März 1869 angeordnete Neuanmeldung der bestehenden Hypothekarforderungen in Tirol, um beim Justizministerium die Erhebung des gesamten Lastenstandes der Realitäten in Tirol zu beantragen. Der Antrag ward angenommen und der totale Schuldenbetrag auf den 31. Dezember 1871 erhoben. Von diesem Termin ab nahm dann Tirol ebenfalls Teil an den seit 1868 für die im Reichsrat vertretenen Länder eingeführten jährlichen Nachweisungen. Aehnlich ging man in Vorarlberg vor. Hier wurden auf Grund eines Gesetzes vom 15. März 1886 die sämtlichen hypothekarischen Eintragungen zwischen dem 1. Juli 1887 und dem 31. Dezember 1888 erneuert und bei dieser Gelegenheit der Gesamtbetrag der bestehenden Forderungen auf den 30. Juni 1887 festgestellt. Im Anschluss daran wurden dann von den Gerichten auch die Veränderungen während der Erneuerungsfrist aufgezeichnet, und durch Erlass des Justizministeriums vom 19. Oktober 1887 wurde auch Vorarlberg in den Kreis der jährlichen Hypothekarstatistik einbezogen. Inzwischen liefen von Jahr zu Jahr die Nachweisungen aus jenen Ländern vollständiger ein, in denen das Grundbuchsystem eingeführt wurde. Seit 1888 liefert die Bukowina vollständige Berichte in der vorgeschriebenen Form über den grundbuchamtlichen Geschäftsverkehr, und in Dalmatien war Ende 1889 die Verfassung der Grundbuchseinlagen in 353 von 744 Gemeinden beendigt.[1])

Während so infolge der Fortschritte des Grundbuchsystems das Arbeitsgebiet der Hypothekarstatistik allmählich erweitert wurde, suchte man auch den sachlichen Wert der Erhebungen durch Erweiterung der Fragestellung zu erhöhen. Am 5. Juli 1877 verfügte das Justizministerium auf Antrag der statistischen Centralkommission, das seit 1868 gebrauchte Formular sei dahin abzuändern, dass — neben einer Aenderung in dem die Besitzverhältnisse betreffenden Teil — die Rubrik „Belastung durch Verträge“ in drei Rubriken zerlegt werden sollte:

Belastung durch Kaufschillingsreste,
Belastung durch Darlehen,
Belastung durch andere Verträge.

Diese Verbesserung sollte dazu dienen, einen genaueren Einblick in die Formen der Realitätenbelastung zu vermitteln. Gleichzeitig hatte die statistische Centralkommission unter Berufung auf die Beschlüsse des internationalen statistischen Kongresses von Budapest auch den Wunsch ausgesprochen, dass der Zinsfuss in den Nachweisen

[1]) Vgl. Statistische Monatsschrift, Bd. XVI, S. 479.

angegeben werden sollte, zu dem die neu intabulierten Pfandschulden verzinslich seien. Auch diesem Wunsche wurde durch den Erlass vom 5. Juli 1877 entsprochen. Für 1878 wurden zwar nur erst sehr lückenhafte Angaben gemacht, allein schon seit 1879 wurde darin eine ziemliche Vollständigkeit erreicht. Von da an sind dann keine Aenderungen mehr erfolgt. Die Fragestellung der österreichischen Statistik berücksichtigt demnach folgende Gesichtspunkte:

1. den juristischen Entstehungsgrund der Schulden (6 Rubriken: Kauf, Darlehen, andere Verträge, justifizierte Prænotationen, executive Intabulationen, Erbteilungen und Vermächtnisse);
2. den Zinsfuss;
3. die Art des verpfändeten Grundbesitzes, so weit sie sich aus der Verschiedenheit der öffentlichen Bücher ergiebt;
4. die Quelle des Hypothekarkredits (In- oder Ausland).

Die Verarbeitung und Publikation der Ergebnisse der österreichischen Hypothekarstatistik hat mancherlei Aenderungen durchgemacht. In den ersten drei Jahren — 1868, 1869, 1870 — erfolgte eine detaillierte Veröffentlichung für die einzelnen Gerichtsbezirke.[1]) Sie setzte sich aus einigen Tabellen und einem erläuternden Text zusammen. Eine erste Tabelle enthielt eine Uebersicht über *die Zahl* der Veränderungen im Besitz- und Lastenstande für die sämtlichen nach Ländern geordneten Tabularbehörden des ganzen Erhebungsgebietes. Der Kopf der Tabelle entspricht natürlich genau den Rubriken des Erhebungsformulares (Ausweises). Die Summen werden gezogen für die Kronländer einerseits und für vier Kategorieen von Grundbesitz andererseits: Grossgrundbesitz, städtischer Besitz, Montanbesitz, sonstiger Besitz. Dabei gelten die Einträge der Land- und Lehentafeln als Grossgrund-, die der Bergbücher als Montan-, die der Stadtbücher und bestimmter „Grundbücher" als städtischer Besitz, der Inhalt der Grundbücher aber als sonstiger Grundbesitz. Bei diesem letzteren ist vor allem das bäuerliche Eigentum zu finden, daneben aber auch viel gewerblicher und städtischer Boden, der nicht ausgeschieden werden konnte. In gleicher Anordnung und Rubrizierung bot die zweite Tabelle eine Uebersicht des *Geldwertes* der Veränderungen im Besitz- und Lastenstande. Eine dritte und eine vierte Tabelle, die sich mit den verschiedenen Währungsverhältnissen befassten, waren nur dem ersten Jahrgang beigegeben und blieben später weg. Der Begleittext stellte eine Anzahl der wichtigsten Zahlen zusammen und suchte sie volkswirtschaftlich zu würdigen.

Bemerkenswert ist aus diesem Texte ein Versuch, aus dem Betrag der Cessionen den Gesamtbetrag der auf dem Grundbesitz lastenden Schulden schatzungsweise zu ermitteln.[2]) Es wird die Zahl und der

[1]) Vgl. Bewegung im Besitz- und Lastenstande des unbeweglichen Eigentums im Jahre 1868. (Mitteilungen aus dem Gebiete der Statistik XVI. Jahrgang, 3. Heft. Wien 1869) Dasselbe für 1869 ebenda im XVII. Jahrgang, 6. Heft. Wien 1870, und für 1870 im XIX. Jahrgang, 1. Heft. Wien 187..

[2]) Mitteilungen aus dem Gebiet der Statistik. XIX. Jahrg. S. 10.

Geldwert der in den Jahren 1868 bis 1870 erfolgten Cessionen im ganzen und für die vier Grundbesitzkategorieen zusammengestellt und eine auffallende Regelmässigkeit konstatiert, die sich in den Teilsummen ebenso deutlich zu erkennen giebt wie in den Gesamtziffern, in der Zahl der Uebertragungen ebenso wie im Geldwert, am auffälligsten beim städtischen und beim sonstigen Besitz. Diese bemerkenswerte Uebereinstimmung lässt vermuten, dass der Verkehr in den auf Liegenschaften versicherten Kapitalien mit ebensolcher Regelmässigkeit im grossen Ganzen vor sich gehe, wie der durch Verträge hervorgerufene Verkehr in Liegenschaften selbst. Nun beträgt der letztere im Durchschnitt der drei Jahre ungefähr 3,3 % des gesamten Realitätenbesitzes. Man darf also vielleicht annehmen, dass die gefundene Durchschnittsziffer der jährlichen Cessionen von Hypothekarforderungen 3,3 % des gesamten Lastenstandes repräsentiere, wodurch der letztere also annähernd geschätzt werden könnte.[1])

Von 1871 an erscheint die Publikation in stark verkürzter Form. Sie wird auf das allernotwendigste eingeschränkt, indem die Ergebnisse nicht mehr wie früher für die sämtlichen Gerichtsbezirke, sondern ganz summarisch nur für die Kronländer und die vier Grundbesitzkategorieen gegeben werden.

In dieser Form erscheinen die Ergebnisse der Statistik von 1871 an im statistischen Jahrbuch.[2]) Ein Text ist diesen Tabellen, welche Zahl und Geldwert der Veränderungen nach den verschiedenen juristischen Entstehungsformen für die Kronländer und die vier Besitzkategorieen nachweisen, nicht mehr beigegeben. Dafür werden die Hauptzahlen jeweilen auch in der Statistischen Monatsschrift veröffentlicht und mit Erläuterungen versehen.[3]) Mit der grösseren Spezialisierung des Erhebungsformulares im Jahre 1878 (s. o.) modifiziert sich entsprechend natürlich auch der Tabellenkopf; dagegen wird der Zinsfuss in diesen Tabellen nicht berücksichtigt. Vom Jahr 1880 an wird mit dem Eingehen des statistischen Jahrbuches und der Begründung des statistischen Handbuches die seit 1871 doch allzu knappe Publikation wieder etwas erweitert, indem die Daten nicht nur für die Länder im ganzen, sondern auch innerhalb derselben für die vier Grundbesitzkategorieen geliefert werden und für die Kronländer der Anteil der einzelnen Eintragungsarten an der Totalsumme der Eintragungen bezw. Löschungen prozentual aufgeführt wird. Dies

---

[1]) Eine ähnliche Schätzung wurde später im Text der Bearbeitung der Ergebnisse von 1875 angestellt (Wiener Statistische Monatsschrift. Bd. II. 1876, S. 557/8). Für Tirol war der Gesamtbetrag der Schulden ermittelt worden und ebenso war der Geldwert der Cessionen bekannt. Nahm man nun an, dass die beiden Grössen überall im Reiche im gleichen Verhältnis zu einander stehen, so konnte aus dem Umfang der Cessionen, der überall festgestellt ist, auf die Höhe des Schuldenstandes geschlossen werden.

[2]) Vgl. Statistisches Jahrbuch für das Jahr 1871 (Wien 1873). Dasselbe für alle folgenden Jahre bis und mit 1879 (Wien 1881).

[3]) Vgl. Wiener Statistische Monatsschrift, I, S. 457 ff., II, 547 ff., III, 420 ff., IV, 574 ff., VI, 9 ff., 493 ff., VIII, 410 ff., IX, 501 ff., X, 528, XI, 367, XIII, 64 ff., XVI, 479 ff.

ist dann die endgiltige Gestalt, in welcher die Hauptergebnisse der Erhebungen über die jährliche Verschuldungsbewegung bis auf den heutigen Tag veröffentlicht werden.[1])

Ausnahmsweise griff man Mitte der Achtziger Jahre wieder auf die ursprüngliche Absicht, den einzelnen Gerichtsbezirk als Einheit zu wählen, zurück und publizierte die Bewegung des Jahres 1884 in der ausführlichen Art der ersten drei Jahre.[2]) d. h. in zwei umfangreichen Tabellen mit der Nachweisung sämtlicher Angaben für jeden Gerichtsbezirk. Dabei wurden jene Länder, in denen das Grundbuchsystem erst teilweise durchgeführt war, getrennt gehalten. Eine dritte Tabelle veranschaulichte die Bewegung mit Ausschluss der Simultanhypotheken. Der Text, aus der Feder von *K. Th. v. Inama-Sternegg* und Dr. *Winckler*, behandelte die hauptsächlichsten Ergebnisse unter Vergleichung mit früheren Jahren, in analoger Weise, wie die jährlichen Aufsätze der statistischen Monatsschrift. Indessen hatte es mit diesem einmaligen Versuche sein Bewenden: für die folgenden Jahre hielt man sich wieder an das summarische Verfahren, wie es die Bedürfnisse des statistischen Handbuches erforderten. Und in der That lässt sich wohl nicht leugnen, dass der Wert der vollständigeren Publikation, die ja nicht in der Einführung neuer Elemente, sondern bloss in der Wahl einer kleineren tabellarischen Einheit — des Gerichtsbezirkes statt des Kronlandes — besteht, kaum dem grossen Arbeits- und Kostenaufwand entspricht, der damit verbunden ist.

Wie bereits bemerkt wurde, wird der Zinsfuss seit 1878 zwar in den Erhebungsformularen notiert, aber nicht in die jährliche Verarbeitung der Ausweise einbezogen. Bloss für einzelne Jahre ist das eingelieferte, höchst wertvolle Material auch praktisch ausgebeutet worden. Zunächst wurden die betreffenden Angaben über das Jahr 1879 zum Gegenstand einer sehr detaillierten Spezialuntersuchung gemacht, wie sie in dieser Art in der gesamten hypothekarstatistischen Litteratur nicht zum zweiten Mal vorkommt und auch durch die niederländischen Tabellen nicht erreicht wird.[3]) Sie zerfällt in drei Abteilungen. Tabelle A giebt eine Uebersicht über die Anzahl der intabulierten Hypothekardarlehen nach Zinsfussgattungen und Gerichtsbezirken. Es wird hier für jeden einzelnen Gerichtsbezirk, d. h. für jede Tabularbehörde, des ganzen Erhebungsgebietes die Zahl der in den einzelnen Zinsfussgattungen eingetragenen Darlehen — bei weitem der wichtigsten unter den sechs Arten von Pfandschulden — angegeben. Die Gliederung der verschiedenen Zinsfussgattungen ist nicht überall dieselbe, sondern für jedes Kronland werden nur die

[1]) Vgl. Oesterreichisches statistisches Handbuch, I. Jahrgang, 1882 Wien. Dasselbe für alle folgenden Jahre.

[2]) Vgl. das vielbändige Sammelwerk „Oesterreichische Statistik", hrsg. von der k. k. statistischen Centralkommission, Bd. XIII, Heft 1. Wien 1886.

[3]) Vgl. Statistische Nachweisungen über den Zinsfuss der Hypothekardarlehen in den im Reichsrate vertretenen Königreichen und Ländern im Jahre 1879. Herausgegeben von der k. k. statistischen Centralkommission. Wien 1881. Verfasser der anonymen Arbeit ist Dr. J. Winckler.

wirklich vorkommenden Zinsfussarten rubriziert, ein Vorgehen, das durch die grosse Zahl und die bunte Verschiedenartigkeit der Zinsfüsse wohl begründet erscheint. Tabelle B bietet in gleicher Gliederung eine Uebersicht über den Geldbetrag der intabulierten Hypothekardarlehen nach Zinsfussgattungen und Gerichtsbezirken. Der dritte Teil endlich unterzieht das Ganze einer in hohem Grade instruktiven Bearbeitung. Die einzelnen Länder und Grundbesitzkategorieen werden in Bezug auf ihre Verzinsungsverhältnisse eingehend untersucht. Namentlich verdient hervorgehoben zu werden, dass hier für die kleinsten Einheiten, welche die Anlage der österreichischen Statistik überhaupt zulässt, der durchschnittliche Zinsfuss sowie der zu bezahlende Zinsenbetrag berechnet wird Leider ist die hier mit so grosser Sorgfalt durchgeführte Arbeit auf das Jahr 1879 beschränkt geblieben und nicht mehr fortgesetzt worden, sodass es namentlich ganz unmöglich ist, die Entwicklungstendenzen, die sich in der Bewegung des österreichischen Hypothekarzinsfusses geltend machen, kennen zu lernen. Nur für 1885 und 1890 finden wir in der österreichischen Statistik wiederum Nachweise über den Zinsfuss, aber in stark reduzierter Form:[1]) Zahl und Geldbetrag der nach zahlreichen Zinsfusskategorien — von den unverzinslichen bis über 20 % — gesonderten Hypothekardarlehen werden für die einzelnen Kronländer, ohne weitere Erläuterung, nachgewiesen.

Schliesslich ist noch zu erwähnen, dass seit 1887 jährlich die neue Belastung nach der Höhe der eingetragenen Satzposten für die Länder mit vollständigem Grundbuch- und Verfachbuchwesen im statistischen Handbuch zur Darstellung kommt. Es wird für die einzelnen Kronländer die Zahl — anfänglich auch der Kapitalbetrag — der Satzposten, die nach zahlreichen Grössengruppen — zuletzt 34 — gesondert sind, zusammengestellt.

Fragt man nach den Erfahrungen, die man in Oesterreich mit dieser Statistik der Bewegung im Lastenstande gemacht hat, so giebt der Chef der amtlichen Statistik Oesterreichs, *K. Th. von Inama-Sternegg,* darüber ausführlichen Bescheid.[2]) Vor allem konstatiert er, dass eine Reihe von Bedenken, die man gegen die Hypothekarstatistik ins Feld führt, nach einer Probe von 15 Jahren sich als unstichhaltig erwiesen haben. Die Grundbuchämter sind in keiner Weise überbürdet worden, die Jahresausweise nebst den Vormerkheften sind prompt eingelaufen, Betreibungen oder Rückstände waren eine Seltenheit. Die Grundbuchführer waren ihrer Aufgabe in jeder Hinsicht gewachsen. Von den Kosten, die mit der jährlichen Berichterstattung verbunden waren, kann kaum gesprochen werden: jedes Grundbuchamt benötigt weiter nichts, als jährlich ein Ausweisformular und ein Heft Vormerkungen. Die mangelhafte Kontrolle wird dadurch ausgeglichen, dass die Führung der Vormerkbücher von den Buch-

[1]) Vgl. Oesterreichisches statistisches Handbuch. V. Jahrgang 1886; dasselbe X. Jahrgang 1891.

[2]) a. a. O. S. 320 ff.

behörden als ein integrierender Bestandteil der Erledigung des Einzelfalles angesehen und darum mit grosser Gewissenhaftigkeit besorgt wird. Dagegen leidet die bestehende Instruktion allerdings an einem Fehler, welcher der materiellen Richtigkeit der Eintragungen einigen Abbruch thut: der heikle Fall der Simultanhypotheken ist nur unbefriedigend geregelt. Während nämlich Eintragungen unberücksichtigt bleiben, welche nur die Ausdehnung eines bereits eingetragenen Pfandrechts auf noch mehrere Liegenschaften oder die Beschränkung einer Simultanhypothek auf weniger Liegenschaften zum Gegenstand haben, werden Hypothekarlasten, die von Anfang an auf mehreren in verschiedenen Gerichtsbezirken gelegenen Objekten haften, mehrfach notiert und erhöhen dadurch nicht unwesentlich die Gesamtziffer des Lastenstandes. Der Fehler wäre indessen durch eine geringfügige Verbesserung der Instruktion leicht zu vermeiden, da nach der Grundbuchordnung die Haupt- und Nebeneinlagen als solche in den Grundbüchern kenntlich gemacht werden müssen. Ein weiterer Mangel der bisherigen Erhebungen, der zwar nicht die sachliche Richtigkeit der Einträge beeinträchtigt, aber ihren Wert für die Beurteilung der ökonomischen Lage des Grundbesitzes vermindert, besteht darin, dass in den Vormerkbüchern jede Rubrik für eine Charakterisierung der Liegenschaften fehlt, während eine genaue Bezeichnung der Unterpfänder nach ihrer Gattung als Landgut, Acker, Wald, Haus etc. für die nationalökonomische Würdigung der Verpfändungen von grosser Bedeutung und auch ohne nennenswerte Mehrbelastung der Grundbuchführer durch eine kurze Notiz im Vormerkbuch durchzuführen wäre. Trotz diesen unverkennbaren Unvollkommenheiten erfüllen aber die jährlichen Nachweisungen über die Bewegung im Lastenstande der Realitäten nach dem Urteile von v. Inama-Sternegg vollkommen ihre erste und nächste Bestimmung, indem sie ein getreues Bild aller auf diese Veränderungen bezüglichen Vorkommnisse der Grundbuchführung entwerfen und damit einen untrüglichen Gradmesser der ökonomischen Lage des Grundbesitzes darstellen.

Gestützt auf diese günstigen Erfahrungen beschloss die statistische Centralkommission am 14. Januar 1882, das Justizministerium zu ersuchen, die Einleitungen zu einer summarischen Erhebung des Gesamtlastenstandes der Realitäten treffen zu wollen, die insbesondere auch der in Aussicht genommenen Reform der bäuerlichen Erbfolge als sichere Unterlage dienen könnte. Das Ministerium ging auf diese Anregung sofort ein und ordnete mit Erlass vom 17. Mai 1882 eine allgemeine Erhebung des gesamten in den öffentlichen Büchern eingetragenen Hypothekarlastenstandes an mit Unterscheidung der Schuldposten nach der Höhe der Verzinsung. Die Ermittelung sollte sämtliche auf dem Grundbesitz haftenden Passiv-Kapitalien umfassen ohne Rücksicht auf den Rechtsgrund ihrer Entstehung. Im Gegensatz zu den jährlich laufenden Erhebungen sollte sogar dieser Rechtsgrund gar nicht notiert werden. Auch über die Art der belasteten Güter, der Gläubiger und Schuldner wurden keinerlei Angaben verlangt. Das einzige Merkmal der Schuldposten, das erfasst werden sollte, war

der Zinsfuss, und zwar genügte es da, wo der Prozentsatz der Verzinsung nicht ersichtlich war, den Betrag nur im allgemeinen als mit unbestimmter oder ohne Verzinsung haftend in die Nachweisung aufzunehmen. Die Simultanhypotheken wurden in der Weise berücksichtigt, dass sie nur einmal, und zwar bei der Haupteinlage, in Rechnung gestellt wurden. Als massgebender Moment für die Bestandsaufnahme wurde der 31. Dezember 1881 bestimmt.

Die Erhebungsarbeit nahm nicht viel über sechs Wochen Zeit in Anspruch. Schon Mitte Juli lagen sämtliche Ausweise mit den Berichten der Oberlandesgerichte dem Justizministerium vor, und nur bei einigen wenigen wurden Anstände hervorgehoben, die sich bei der Ausführung der Arbeit ergeben hatten. Sie bezogen sich meist auf indebite haftende Beträge und auf Veränderungen des Zinsfusses, die im Grundbuch nicht vermerkt waren, sowie auf Komplikationen von Verzugszinsen mit dem laufenden Zins. Nur in Tirol und Vorarlberg ergaben sich aus dem sehr primitiven Zustand der dortigen Verfachbücher, welche die Stelle der Grundbücher vertraten und noch nicht einmal einen Realindex besassen, solche Schwierigkeiten, dass bezüglich Tirols eine ziemlich eingehende Ergänzung und Berichtigung der Ausweise bei der statistischen Centralkommission vorgenommen, bezüglich Vorarlbergs aber von der Erhebung ganz abgesehen werden musste.

Bei der eigentlichen Bearbeitung des Materials, die durch die Direktion für administrative Statistik vorgenommen wurde, war es nötig, die Länder mit geordnetem und die mit noch ungeordnetem Grundbuchwesen streng auseinander zu halten, da in den ersteren die Grundbuchnachweisungen alle belasteten Realitäten begriffen, bei den letzteren aber nur einen Teil.

Die Ergebnisse sind niedergelegt in zwei sehr kurz gefassten Tabellen des statistischen Handbuchs für 1883.[1]) Eine kritische Besprechung hat v. Inama-Sternegg in dem bereits mehrfach angezogenen Aufsatz geliefert.[2]) Die erste Tabelle stellt die Realitätenbelastung dar mit Rücksicht auf die Gattung der öffentlichen Bücher: es wird für die einzelnen Kronländer, die nach dem Zustand des Grundbuchwesens in zwei Gruppen geteilt sind, absolut und prozentual nachgewiesen, wie viel Hypothekenschulden am 31. Dezember 1881 hafteten in den Landtafeln, Bergbüchern, Grundbüchern der Gerichtshöfe erster Instanz und den Grundbüchern der Bezirks- und städtisch delegierten Bezirksgerichte. Separat ist ausserdem noch nachgewiesen der im Eisenbahngrundbuch von Wien, Prag und Graz eingetragene und der auf dem Staatsgüterbesitz im Salzkammergut und in Tirol haftende Schuldenbestand. In der zweiten Tabelle, deren massgebendes Einteilungsprinzip der Zinsfuss ist, wird für die Kronländer der beiden genannten Gruppen, für die Eisenbahngrundbücher und für den Staatsgüterbesitz im Salzkammergut und in Tirol verzeichnet, welche Summen

[1]) Vgl. Statistisches Handbuch. Zweiter Jahrgang. Wien 1884.

[2]) a. a. O. S. 323 ff.

zu den verschiedenen Arten von Zinsfüssen verzinslich sind (13 Zinsfussgruppen von „0“ bis zu „über 12 %“).

Ueber den Wert der Erhebung spricht sich *v. Inama* im ganzen sehr günstig aus: die Ausweise der Länder mit geordnetem Grundbuchsystem seien nicht nur vollständig, sondern entsprächen auch in hohem Grade den wirklichen Thatsachen. Die Ungenauigkeiten, die sich trotzdem noch finden, und die bei einer bloss summarischen Erhebung von vorneherein mit in den Kauf genommen werden müssen, führt v. Inama in der Hauptsache auf einige wenige Punkte zurück, von denen bloss vier wirklich in nennenswerter Weise in Betracht kommen dürften:

1. vermutliche Doppelzählungen von Simultanhypotheken;
2. die Incongruenz zwischen bücherlicher und thatsächlicher Verschuldung bei all jenen Posten, die als Maximalbeträge für Kredite, Kautionen aller Art u. s. w. in den Büchern eingetragen sind und so eine zu grosse Belastung darstellen;
3. die Incongruenz zwischen bücherlicher und thatsächlicher Verschuldung in den zahlreichen Fällen, wo Abzahlungen aber ohne die entsprechenden Löschungen stattgefunden haben;
4. die Incongruenz zwischen bücherlichen und thatsächlichen Verzinsungsverhältnissen in all den Fällen, wo nachträgliche Aenderungen des Zinsfusses stattgefunden haben, aber im Grundbuch nicht notiert worden sind.

Allein so sehr die gefundenen Zahlen auch mit der Wirklichkeit übereinstimmen mögen: zu einem wirklich eindringenden Verständnis der ökonomisch-socialen Lage des österreichischen Grundbesitzes sind sie doch noch ungenügend. Vor allem empfindet man auch hier wieder am meisten den Mangel einer genügenden Unterscheidung der verschiedenen Klassen von Grundeigentümern. Denn v. Inama konstatiert ausdrücklich, dass sich in dieser Hinsicht aus der Verschiedenheit der öffentlichen Bücher nur wenig Belehrung schöpfen lasse. So lange aber nicht eine genügende Einteilung des Grundbesitzes bezw. der Grundbesitzer in ökonomisch-sociale Kategorien der Verschuldungsstatistik zu Grunde gelegt wird, so lange werden auch die exaktesten Auszüge aus den Grundbüchern nur zu Abstraktionen führen, die nur durch Kombination mit anderweitig bekannten Thatsachen für die Kenntnis des Wirtschaftslebens fruchtbar gemacht werden können. Auch über die Gläubiger, über das Verhältnis der Schulden zum Wert der Unterpfänder und zur Leistungsfähigkeit der Grundbesitzer, über die Ursachen der Verschuldung, über den Umfang, die sociale Qualität und die Entwicklung des schuldenfreien Bodens u. s. w. möchten wir gerne noch von der österreichischen Statistik Aufschluss erhalten. [1])

[1]) Welcher Gewinn selbst heute schon sich aus der österreichischen Statistik ziehen lässt, ersieht man z. B. aus der bereits angezogenen Schrift von *Walter Schiff* „Zur Frage der Organisation des landwirtschaftlichen Kredites etc.“

Die österreichische Hypothekenstatistik hat Bedeutendes geleistet in der Lösung des Problems, den gesamten Betrag der Verschuldung und seine Bewegung möglichst genau aus den öffentlichen Büchern festzustellen; sie hat insbesondere bei der Statuserhebung von 1881/2 die Schwierigkeiten der Simultanhypotheken mit Erfolg überwunden. Was ihr noch fehlt, das ist eine reichere Fragestellung, welche die Verschuldungsmasse in ihrer inneren Gliederung erscheinen lässt. Die nächsten Aufgaben, die hier zu lösen sind, ergeben sich von selbst aus dem gegenwärtigen Stand der Dinge: es wird sich vor allem darum handeln, die Zinsfussverhältnisse, die ja bereits erhoben werden, einer regelmässigen Verarbeitung zu unterziehen, und im Anschluss an die Verschiedenheit der öffentlichen Bücher eine Einteilung des Grundbesitzes nach seinen verschiedenen socialen Qualitäten durchzuführen.

VIERTES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in Ungarn.

Sachlich und zeitlich steht die gegenwärtige ungarische Hypothekarstatistik in engstem Zusammenhang mit der österreichischen. Sie datiert aus dem Jahre 1876 und kopiert vollständig das österreichische Vorbild.[1])

Von 1876 bis 1888 finden wir im ungarischen statistischen Jahrbuch je 3 Tabellen über die Bewegung im Besitz- und Lastenstande der Realitäten. Die erste bietet, ganz nach dem Schema der österreichischen Publikationen, neben Angaben über die Veränderungsfälle im Besitzstande, eine Uebersicht über die Zahl der Aenderungen im Lastenstande:

1. Neubelastungen
   a) durch Verträge
   b) infolge justifizierter Praenotationen
   c) „ von Executionsintabulationen
   d) durch Einantwortung im Verlassenschaftswege
   e) zusammen.

[1]) Wie es scheint, haben bereits früher Untersuchungen über die Verschuldung in Ungarn stattgefunden. *J. v. Jekelfalussy*, der gegenwärtige Chef der amtlichen ungarischen Statistik, erwähnt gelegentlich eine diesbezügliche Enquete aus den Zeiten der absoluten Monarchie (Bulletin de l'institut international de statistique. Tome VII, livraison II, p. 393. Rome 1894). *Eugen Jäger* (Die Agrarfrage der Gegenwart, II. Abteilung, Berlin 1884, S. 82) giebt Zahlen an aus einer „amtlichen Aufnahme der Grundverschuldung in Ungarn und Siebenbürgen“ aus dem Jahre 1858 *K. Th. v. Inama-Sternegg* (a. a. O. S. 318) berichtet, dass die ungarische Hofkanzlei 1864 und 1865 entsprechend den Wünschen der k. k. statistischen Centralkommission Nachweisungen über die Veränderungen im Besitz- und Lastenstande ausgefertigt habe (oben S. 28) und *K. Keleti* bemerkt ausdrücklich, dass in Ungarn der Gesamtlastenstand bis 1860 bekannt war. (*K. Keleti*, Ungarn im Weltverkehr etc. Pest 1885. S. 39.)

2. Entlastungen
   a) infolge Unzulänglichkeit des Erlöses
   b) „ anderweitiger Erlöschungsarten
   c) zusammen.
3. Einfache Praenotationen
4. Intabulationen des Exekutivrechtes für eine bereits eingetragene Forderung
5. Uebertragungen bereits haftender Beträge
6. Gesamtsumme der Veränderungsfälle.

Tabelle II berichtet in gleicher Weise über den Geldwert der Veränderungsfälle. Die Angaben werden gemacht für die einzelnen mit der Grundbuchgerichtsbarkeit betrauten Gerichte. Die dritte Tabelle weist für die sämtlichen Arten von Veränderungen (oben 1a ff.) nach:

I die Zahl der einzelnen Fälle,

II „ „ „ feststehenden Summen,
   1. Scheingeld
   2. in Conventionsmünze
   3. in österreichischer Währung
   4. in anderen Werten
   5. in Wertpapieren

III die Zahl der jährlichen Forderungen,
   1 bis 4 wie sub II hievor.

Soweit das statistische Jahrbuch in seiner ersten Form.[1]) Im Jahre 1894 erscheint dann nach einer längeren Unterbrechung eine neue Folge dieses Jahrbuches, von dem bisher 3 Bände vorliegen.[2])

In der Methode der Erhebung ist keine Neuerung eingetreten, sind doch nicht einmal jene im österreichischen Formular, das doch im übrigen recipiert worden ist, im Jahre 1878 vorgenommenen Erweiterungen in das ungarische Schema übergegangen. Gegenüber früher ist hervorzuheben, dass nunmehr auch Kroatien und Slavonien in die ungarische Statistik einbezogen worden sind. Nach wie vor werden auseinandergehalten die Zahl und der Geldwert der Veränderungen. Die Entlastungen und die neuen Belastungen erscheinen in derselben Gliederung wie früher. Als tabellarische Einheit sind die einzelnen Landesteile angenommen.

Interessanter als die fortlaufende Statistik der Verschuldungsbewegung ist ein Versuch, der im Jahre 1883 vom ungarischen sta-

[1]) Vgl. Statistisches Jahrbuch für Ungarn. Herausg. durch das königl. ungarische statistische Bureau, VI. Jahrgang 1876 (Budapest 1879). Dasselbe für alle folgenden Jahre bis und mit 1888.

[2]) Vgl. Ungarisches statistisches Jahrbuch. Herausgegeben durch das kgl. ungarische statistische Bureau. Band I, 1893. (Budapest 1894). Dasselbe für die folgenden Jahre.

tistischen Bureau gemacht wurde, um die gesamte Verschuldungsmasse in reichster Gliederung zu erfassen. [1])

Die Anregung dazu ging vom Parlament aus. Nachdem im Jahre 1880 und wiederholt 1882 bei Gelegenheit der Budgetberatungen Untersuchungen über die Verschuldungsverhältnisse verlangt worden waren, befassten sich der statistische Landesrat und das statistische Landesamt mit der Frage, konnten sich aber nicht zu einem konkreten Vorschlag entschliessen. Als sich indessen das Parlament damit nicht befriedigte, wurde vom Ministerium eine Enquete-Kommission einberufen und das statistische Bureau mit der Berichterstattung betraut. Das Resultat der Kommissionsberatungen war, dass das statistische Bureau mit der Ausarbeitung eines konkreten Vorschlages zur Durchführung beauftragt wurde. Das Bureau, an dessen Spitze damals *K. Keleti* stand, legte binnen kurzer Zeit dem Minister einen vollständigen, einheitlichen und ziemlich breit angelegten Plan vor. Keleti berichtet darüber a. a. O. wie folgt:

„Als Ausgangspunkt wurde angenommen, dass die einzelnen Lastenposten nach der Zeit ihrer Entstehung, nach ihrem Rechtstitel und ihrer Natur, sowie nach bestimmten Besitzkategorien erhoben werden sollen und zugleich Daten über den Wert der Besitztümer nach dem Verkaufspreise verschiedener Jahre gesammelt werden mögen. Nachdem diese Nachweisungen den Gesamtbestand zum Schlusse irgend eines Jahres zu ergeben hatten, so musste Vorsorge getroffen werden, dass auch der jährliche Lastenverkehr nach denselben Rubriken ausgewiesen werde, damit nach Beendigung der einmaligen grossen Arbeit, später durch Hinzurechnung der neuentstandenen und Abrechnung der gelöschten Posten, das Lasten-Inventar des Landes sozusagen jährlich abgeschlossen und veröffentlicht werden könne. Die Lastenposten waren nach folgenden Rechtstiteln zu excerpieren:

1. Tilgungs-(Annuitäts-)Anlehen.
2. Andere Anlehen.
3. Rückstände des Kaufschillings.
4. Erbschaftslasten.
5. Intabulierung mittelst Exekution.
6. Forderungen des Aerars aus Steuern und anderen Rechtstiteln.
7. Wechselschulden (intabuliert).
8. Forderungen aus Krediteröffnung (zur Deckung des bei irgend einem Institute eröffneten Wechselkredites).
9. Jährliche Schuldforderungen.

---

[1]) Die nachfolge Darstellung beruht auf der Arbeit von *K. Keleti* „Zur Statistik der Hypothekarschulden in Ungarn“ (Ungarn im Weltverkehr. Zur Statistik der Hypothekarschulden in Ungarn. Zwei Studien von Dr. *Karl Keleti*. Budapest 1885), welche über Gang, Methode und Ergebnisse der Enquete berichtet. Kürzer *G. Bokor* „Geschichte und Organisation der amtlichen Statistik in Ungarn. Im Auftrag des kgl. ungar. statist. Bureaus verfasst. (Budapest 1896) S. 137 ff. Merkwürdigerweise wird in dieser Schrift, welche die Probeerhebung von 1883 ziemlich eingehend behandelt, über die periodische Verschuldungsstatistik nicht berichtet.

Aus jedem einzelnen Grundbuche sollen die Posten nach diesen Rechtstiteln auszuziehen, das Jahr der Entstehung der Lastpost, sowie der Zinsfuss, die faktisch zugeurteilten Kosten, sowie auch das nachzuweisen sein, ob die vorgemerkte oder intabulierte Lastenpost einen Grundbesitz unter 10 Joch, von 11—20, von 21—80, von 81—200, von 201—1000 und über 1000 Joch betrifft.

Die auf Intravillangründen und Häusern liegenden Lasten sollen getrennt vom eigentlichen Grundbesitz und endlich auch die Zahl und Grösse der lastenfreien Grundbesitze nachgewiesen werden.

Nachdem noch besonders ausgesprochen und in einer eigens ausgearbeiteten Instruktion des Näheren erklärt wurde, dass überall nur die Haupthypothek in Rücksicht zu nehmen, die Nebenhypotheken aber gänzlich zu beseitigen seien, war auch die Gefahr der Doppelaufnahme vermieden."

Damit endlich die jährlich entstehenden Lasten nicht nur bezüglich der Besitzkategorie, sondern auch bezüglich des Wertes derselben eingehend beurteilt werden könnten, seien auch die Verkäufe aus freier Hand nachzuweisen und zwar sowohl das betreffende Jahr, als auch die Grösse des zum Verkaufe gelangten Grundstückes in Katastral-Jochen anzuführen.

Das Urmaterial, wurde weiter ausgeführt, sei ohne irgendwelche Zwischenarbeit dem statistischen Bureau einzusenden und sämtliche Aufarbeitung sowie jedwede Kombination von diesem zu leiten und durchzuführen. Ob und wieweit dies möglich sei, möge dann die Erfahrung lehren

Der Minister, Graf Széchenyi, nahm diesen Plan seinem vollen Umfange nach an und ordnete ohne weiteres die Durchführung einer Probeerhebung auf Grund des vorgelegten Programmes an. Die Leitung wurde Keleti übertragen, der sich sofort der Sache mit Eifer und Gewissenhaftigkeit annahm.

Es wurden neun Grundbuchbehörden in den verschiedensten Landesteilen ausgewählt; von diesen hatte eine jede sechs Gemeinden dergestalt zu bestimmen, dass in je zweien die Grundbuchverhältnisse ganz einfach, in zweien von durchschnittlicher Beschaffenheit und in weiteren zwei kompliziert sein sollten. Sämtliche Grundbücher dieser 54 Gerichtsbezirke waren gemäss der Instruktion zu exzerpieren. Die Grundbuchführer hatten in den ausseramtlichen Nachmittagsstunden, jedoch nicht länger als vier Stunden täglich, zu arbeiten und die Stundenzahl genau vorzumerken, welche zur Ausziehung von je 100 Folios erforderlich war, damit auf Grund der so gesammelten Daten die für die Ausschreibung der Grundbücher des ganzen Landes nötige Zeit samt den entsprechenden Kosten berechnet werden konnten. Die 54 Gemeinden umfassten im ganzen 365 101 Katastraljoche und 48 318 Grundbücher, d. h. Folios; sie bildeten in Bezug auf die Gemeinden 0,42 %, mit Rücksicht auf das Territorium 0,74 % und bezüglich der Grundbücher 1,06 % des Landes.

Die Arbeit ward programmgemäss durchgeführt und das Material in das statistische Bureau abgeliefert, wo es nach allen Richtungen

hin durchgearbeitet wurde. Ueber die wichtigsten Resultate hat dann Keleti in dem citierten Aufsatz berichtet.

Die beträchtliche Zahl von Merkmalen, die bei der Aufnahme des Objekts berücksichtigt worden war (Entstehungszeit, Rechtstitel, Zinsfuss, Besitzgrösse, Art des Unterpfands, Zahl und Grösse der lastenfreien Grundstücke), erlaubte bei der Aufarbeitung des Materials eine reichhaltige Fragestellung. So finden wir u. a. folgende Fragen beantwortet: wie verteilen sich die Lasten auf die Grössenkategorien des Grundbesitzes? welche Summe entfällt per Katastraljoch in den einzelnen Grössenkategorien des Grundbesitzes? wie verhält sich der Anteil dieser Kategorien an der Gesamtheit des Besitzes zu ihrem Anteil an der Gesamtheit der Lasten? wie beteiligen sich, eigentlicher Bodenbesitz und Intravillangründe getrennt, die verschiedenen Rechtstitel an dem Gesamtlastenstande? wie gliedert sich die Verschuldungsmasse nach Grössenklassen der Lastenposten? in welchem Verhältnis stehen die Summen der einzelnen Hypothekarschulden zu ihrem Rechtstitel? wie verhalten sich die Grössenkategorien des Besitzes zu den Grössenkategorien der Schuldposten? welches sind in den einzelnen Gerichtssprengeln die höchsten, die niedersten und die zahlreichsten Zinsen? wieviel Parzellen, wieviel Katastraljoche, wieviel Prozente der Gesamtfläche sind in den einzelnen Gerichtssprengeln lastenfrei? welcher Prozentsatz der Gesamtfläche innerhalb der einzelnen Besitz-Grössenkategorien ist lastenfrei? welcher Schuldenbetrag entfällt in den einzelnen Gerichtssprengeln auf 1 km² und auf 1 Einwohner? wie verhalten sich diese Zahlen zu den entsprechenden Ergebnissen der französischen, italienischen, holländischen und österreichischen Statistik? wie stark ist das Joch nutzbaren Terrains in den einzelnen Gerichtssprengeln belastet nach Prozenten des Katastral- und des freien Verkaufswertes? [1])

Wie es scheint, haben sich der Durchführung der Enquete keine erheblichen Schwierigkeiten in den Weg gestellt. Keleti durfte konstatieren, „dass diejenigen Daten, welche hier zur Probe erhoben wurden, auch für das ganze Land erhoben und aufgearbeitet werden können.“ Mit anderen Worten: soweit es sich um methodologische Schwierigkeiten handelte, war die Enquete vollständig gelungen: es fragte sich nur noch, welche Zeit und Arbeit eine solche Aufnahme erfordern würde, die sich auf das ganze Land erstreckte. Auch über diesen Punkt hatte die Probeerhebung wertvolle Angaben geliefert. Zur Excerption der 48318 „Grundbücher“ der 9 Gerichtssprengel wurden nach genauer Aufzeichnung 2121.75 Stunden verwendet; es entfielen sonach auf das Ausziehen von je 100 „Grundbüchern“ durchschnittlich 4.39 Stunden. Da die Gesamtzahl der

[1]) Es waren bei Gelegenheit der Probeerhebungen auch über die Verkaufspreise einzelner Gutsobjekte Daten gesammelt worden, sofern sich in den Grundbüchern Angaben darüber fanden. Wo solche fehlten, wurde der zwanzigfache Betrag des im Kataster niedergelegten Reinertrages als Grundwert angenommen und für die Vergleichung mit der Schuldenhöhe herangezogen.

Grundbücher des Landes 4531.824 betrug, waren bei der Annahme, dass geübte Arbeit in rund 4 Stunden je 100 Grundbücher bewältigen könne, 181272 Stunden oder 45318 Arbeitstage à 4 Stunden nötig. In Ungarn bestanden damals 234 Grundbuchsbehörden, bei jeder konnten wenigstens je 2 Personen mit der Arbeit beschäftigt werden, sodass die ganze eigentliche Erhebungsthätigkeit 96 Tage, d. h. ungefähr ein Vierteljahr erforderte.

Dagegen musste für das statistische Bureau eine grössere und langwierige Arbeit in Aussicht genommen werden. „Nach auch hier geführten genauen Aufzeichnungen, sagt der Bericht, erforderte die detaillierte Aufarbeitung der 48318 Grundbücher 1344 Stunden oder für je 100 Grundbücher 3 Arbeitsstunden. Zur Aufarbeitung der sämtlichen 4531824 Grundbücher wären demnach 135954 Stunden, oder, auf einen Hilfsarbeiter 5 Arbeitsstunden pro Tag gerechnet, 27190 Arbeitstage erforderlich. — Um die Arbeit in einem Jahre zu bewältigen, müssten demnach 75 Hilfsarbeiter verwendet werden."

Auf Grund dieser Daten konnten nunmehr auch die Kosten berechnet werden. Bei einem Lohn von 1 Gulden für die Extrahierung von je 100 Grundbüchern würden sich dieselben nach Keletis Schätzung folgendermassen gestalten:

Ausziehung der Grundbücher	45318 fl.
Entlohnung der mit der Ueberprüfung der Auszugsarbeiten zu betrauenden Grundbuchsführer . .	4000 fl.
Aufarbeitung im statistischen Bureau	40785 fl.
Druckkosten der Sammelbogen und des Werkes . .	15000 fl.
Summa	105103 fl.

Diese hohe Summe entschied das weitere Loos der Sache: die Enquete, die technisch gelungen war und wertvolle Ergebnisse gezeitigt hatte, wurde nicht weiter fortgesetzt. Es hatte bei der Probeerhebung sein Bewenden, und die ungarische Statistik begnügte sich, in der hergebrachten Weise die jährliche Verschuldungsbewegung aufzunehmen. Vor einigen Jahren wurde eine Reform dieser jährlichen Nachweisungen in Aussicht gestellt[1]); indessen ist dieselbe einstweilen noch nicht durchgeführt worden.

[1]) J. v. Jekelfalussy im Bulletin de l'institut international de statistique VII 2 p. 393.

FÜNFTES KAPITEL:

Die Hypothekarstatistik in Italien.[1])

Zu den Ländern, die am frühesten die Erscheinungen der Bodenverschuldung der Statistik zugänglich machten, gehört das Königreich Italien.

Es begann damit, dass es durch Dekret des Finanzministeriums vom 23. August 1871 eine allgemeine Aufnahme des Hypothekenschuldenbestandes auf den 31. Dezember 1871 anordnete.

Ausgeschlossen waren von der Erhebung alle jene Hypotheken, die nicht nach den Vorschriften des bürgerlichen Gesetzbuches, sondern auf Grund von Spezialbestimmungen aufgenommen worden waren, wie z. B. die Pfandschulden nach Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Mai 1865 über die Verbesserung und Erweiterung des Eisenbahnnetzes.

Dabei wurden folgende Rubriken geschieden:

I. Zinstragende Hypotheken (debito ipotecario fruttifero)

1. Kapitalschulden, beruhend auf
   a. Vertrag,
   b. gerichtlichem Urteil,
   c. Gesetz.
2. Kapitalisierte Renten, beruhend auf a. b. c wie sub. I 1 hievor.

II. Unverzinsliche Hypotheken (debito ipotecario infruttifero)

1. Bereits gesicherte, beruhend auf
   a. Vertrag,
   b. gerichtlichem Urteil,
   c. Gesetz.
2. Eventuelle, beruhend auf a, b, c, wie sub. II 1 hievor.

Es wurden also sowohl juristische wie wirtschaftliche Merkmale erhoben. Die „unverzinslichen Hypotheken" bedeuten keine eigentliche Belastung des Eigentums, da sie meist nur zu Zwecken der Kautionsstellung u. s. w. angeliehen werden.

---

[1]) Leider konnten nicht sämtliche hypothekarstatistischen Publikationen Italiens eingesehen werden. Die Darstellung stützt sich hauptsächlich auf die letzten Bände des Annuario statistico italiano (Roma 1887, 1888, 1891, 1893, 1896), während von der seit 1877 durch das Finanzministerium herausgegebenen Quellenpublikation „Debito ipotecario iscritto sulla proprietà fondiaria", die jährlich erscheint, nur die Lieferungen seit 1890 benützt werden konnten. Zu besonderem Dank ist der Verfasser dem Generaldirektor der italienischen Statistik, Herrn Dr. Bodio, verpflichtet, für seine liebenswürdige Auskunftserteilung, und der Generaldirektion der Domänen etc. für gütige Ueberlassung von Material und Drucksachen.

Wie in den neueren Berichten öfters bemerkt wird, kann das Ergebnis dieser einmaligen Bestandsaufnahme nicht als vollständig zuverlässig angesehen werden wegen der mehrfachen Zählung der Simultanhypotheken und wegen der Unmöglichkeit, die schon bezahlten aber noch nicht gestrichenen Schuldposten auszuscheiden.[1])

Genau nach den gleichen Grundsätzen wurde vom Jahre 1872 an die Verschuldungsbewegung statistisch aufgenommen, indem von den Grundbuchämtern regelmässige Aufzeichnungen über sämtliche den Betrag der Hypotheken betreffende Einträge (Eintragungen, gänzliche und teilweise Abschreibungen) geliefert werden müssen.

Vom Jahre 1886 an wurde bei den Eintragungen unterschieden, ob sie sich auf Häuser oder auf Grundstücke oder auf beides beziehen; die Löschungen werden von dieser Einteilung nicht berührt. Die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgt seit 1877 in der bereits citierten Publikation des Finanzministeriums „Debito ipotecario iscritto sulla proprietà fondiaria del regno." Dieselbe enthält keinen Text und begnügt sich, die gewonnenen Zahlen in einigen Uebersichten zusammenzufassen. So finden wir z. B. im Bericht über den Stand auf Ende 1895 eine Tabelle, die den Stand von Ende 1894, die im Lauf des Jahres 1895 bewirkten Eintragungen und Löschungen und als Endresultat den Bestand von Ende 1895 für die 10 Regionen des Landes nebeneinanderstellt. Eine weitere Uebersicht veranschaulicht die Eintragungen im Laufe des Jahres 1895, geschieden nach unverzinslichen und verzinslichen Schulden und innerhalb der beiden Kategorien nach der Natur der Unterpfänder (Liegenschaften, Gebäude, beides); eine dritte die Anzahl der Eintragungen in den verschiedenen Kategorien, nach Jahren geordnet; eine letzte endlich die jährliche Verschuldungsbewegung von 1871 bis 1895 in einer der ersten Tabelle analogen Gliederung.

Man braucht nur einen Blick auf diese jährlich gebotenen Tabellen zu werfen, um zu erkennen, wie wenig sichere Schlüsse sich aus ihnen auf die ökonomische Lage des Grundbesitzes ziehen lassen. Selbst wenn die Zahlen zuverlässiger wären als sie es nach dem Zeugnis des Leiters der italienischen Statistik selbst sind, liessen sie sich doch kaum zu einem Urteil über die Zustände des italienischen Grundeigentums verwerten. Welche Eigentümerklassen werden durch die Verschuldung vorwiegend betroffen? In welchem Masse? Welche jährlichen Lasten werden ihnen dadurch auferlegt? Wie verhält sich dazu ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit? Wie gross und in wessen Händen ist der schuldenfreie Besitz? Ist er im Zu-, ist er im Abnehmen begriffen? Betrifft der jährliche Schuldenzuwachs bisher schuldenfreie, schwach verschuldete oder hoch verschuldete Eigentümer? Bildet sich m. a. W. allmählich eine gewisse Gleichmässigkeit in der Verschuldung heraus oder entsteht vielleicht an dem einen

[1]) Ueber die Publikation dieser Bestandsaufnahme ist dem Verfasser nichts bekannt geworden; ihre Hauptergebnisse werden in den Berichten über die jährliche Verschuldungsbewegung regelmässig angezogen.

Pol der Gesellschaft eine Akkumulation von Schulden, der am anderen Ende zunehmende Schuldenfreiheit gegenübersteht? In wessen Hände fliessen die Zinsenbeträge ab? Sind es die Angehörigen der verschuldeten Eigentümer? Sind es gewerbsmässige Geldverleiher, grosse Aktienbanken? Sind es Sparkassen oder Genossenschaften kleiner Leute? Das sind doch eigentlich die Fragen, um derentwillen Hypothekenstatistik getrieben wird oder getrieben werden sollte! Man würde sicherlich der italienischen Statistik schwer Unrecht thun, wollte man es gerade ihr zum Vorwurf machen, dass sie die genannten und ähnliche Fragen nicht beantwortet: die Statistik der anderen Länder ist darin nicht viel besser. Aber es kann nur von Nutzen sein, gerade gegenüber von Erhebungen, die sich ein Vierteljahrhundert lang damit begnügen, Jahr für Jahr die Schulden nach einigen formaljuristischen Kriterien zusammenzustellen, auf die grossen und bleibenden Pflichten der Hypothekarstatistik mit Nachdruck hinzuweisen.

SECHSTES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in Deutschland.

In den Achtziger Jahren macht die Hypothekarstatistik grosse Fortschritte, indem mehrere deutsche Staaten regelmässige Erhebungen über die Bodenverschuldung in den Arbeitskreis ihrer Landesstatistik aufnehmen. Baden giebt das entscheidende Beispiel, Hessen, Preussen und Sachsen folgen nach. Ihnen schliesst sich dann in jüngster Zeit Bayern an. Treibende Kraft dabei ist die Agrarkrisis.

A. Die Hypothekarstatistik in Baden.[1])

Rein chronologisch betrachtet ist es allerdings nicht ganz richtig, die badische Hypothekarstatistik erst in diesem Zusammenhang aufzuführen, denn wir finden statistische Mitteilungen über die Zunahme der Pfandschulden in Baden bereits in den Sechziger Jahren. Allein erst im Jahre 1882 nehmen die vorher sehr primitiven Aufzeichnungen den Charakter eingehender, statistischer Untersuchungen an, werden die Ergebnisse ausführlich veröffentlicht und erscheint jene Form der Erhebung, Verarbeitung und Publikation, durch welche Baden unmittelbar für Hessen und mittelbar auch für Sachsen, Preussen und Bayern vorbildlich geworden ist.

Seit dem Jahre 1865 wurden die von den vier grossherzoglichen Landeskommissären an das Ministerium des Inneren jährlich erstatteten Jahresberichte über die Zustände und Ergebnisse der inneren Ver-

[1]) Dem Grossherzoglich Badischen statistischen Bureau, das den Verfasser durch eingehende Beantwortung von Fragen und durch gütige Uebersendung von Erhebungsformularen und Urtabellen unterstützt hat, sei auch an dieser Stelle der verbindlichste Dank ausgesprochen.

waltung veröffentlicht. Unter dem darin enthaltenen zum Teil sehr wertvollen statistischen Material finden wir in der Regel auch summarische Nachweise über die Zunahme der Pfandschulden, die von den 59 Bezirksämtern den Landeskommissären zum Zweck der Berichterstattung geliefert wurden.[1]) Aus dem Bedürfnis, die in den vier Berichten getrennten Zahlenangaben und statistischen Tabellen zu Landesübersichten vereinigt zu sehen, um eine Vergleichung zu ermöglichen, ist dann im Jahre 1868 das statistische Jahrbuch für das Grossherzogtum Baden hervorgegangen, dessen erste Abteilung als statistische Anlage zu den genannten Jahresberichten erschien.[2]) So finden wir denn schon im ersten Bande eine Tabelle über „Betreibungen, Ganten, Civilprozesse und Pfandurkunden, nach den Angaben der Amtsgerichte bezw. der Bürgermeisterämter". Sie ist noch sehr einfach und enthält weiter nichts als den Kapitalbetrag und die Zahl der Pfandurkunden und der richterlichen Unterpfänder für die Amtsbezirke und Kreise. Dabei sind aber nur die Eintragungen berücksichtigt, ohne die Streichungen, wodurch natürlich die Zahlen fast allen Wert verlieren.

Bis zum Jahre 1882 erfolgt diese Publikation jährlich unverändert.

Das Jahr 1882 bringt dann die durchgreifende Reform der Hypothekenstatistik. Speziell zur Untersuchung des landwirtschaftlichen Notstandes verfügte die Regierung eine Ergänzung der laufenden Statistik der eingetragenen Vorzugs- und Unterpfandsrechte in der Weise, dass die Belastung der landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe, die Belastung der Gebäude und des Grund und Bodens, sowie der Hauptursachen der Verschuldung (Kaufschillingsreste, Erbgleichstellungsgelder, Darlehen, Sicherheits- und Bürgschaftsleistungen, sonstige Ursachen) und die erfolgten Pfandstriche ersehen werden konnten. Diese Erhebungen wurden erstmals für 1882 vorgenommen und erfolgten seither jährlich.

Objekt der Statistik ist nur die Bewegung der Verschuldung; der Gesamtbetrag der Lasten in einem bestimmten Zeitpunkt ist niemals ermittelt worden. Berücksichtigt werden nur die wichtigsten Pfandrechtsarten, nämlich die Eintragungen und Streichungen von bedungenen und richterlichen Pfandrechten, sowie von Vorzugsrechten für Kaufschillinge und Gleichstellungsgelder, während die gesetzlichen Pfandrechte und die übrigen in Baden bestehenden Vorzugsrechte ausser Betracht bleiben. Allgemein sollen nur solche Einträge zur Aufnahme gelangen, welche in bestimmten Geldbeträgen ausgedrückte Leistungen betreffen; Geldrenten werden mit dem achtfachen Betrage kapitalisiert. Richterliche Einträge, die nicht einen gegenwärtigen liegenschaftlichen Besitz betreffen, sind von der Erhebung ausgeschlossen.

---

[1]) Vgl. Jahresberichte der Grossherzoglich Badischen Landes-Kommissäre über die Zustände und Ergebnisse der inneren Verwaltung. 1865 ff.

[2]) Vgl. Statistisches Jahrbuch für das Grossherzogtum Baden. Erster Jahrgang 1868. Dasselbe für alle folgenden Jahre.

Sofern ein Eintrag eine Kreditoren- oder Debitorenänderung oder eine Unterpfandsvermehrung bezw. -verminderung betrifft, ist er von der Statistik nicht zu berücksichtigen.

Als Aufnahmeformulare dienen Tabellen, denen auf der Titelseite jeweilen die Anweisung zur Ausfüllung beigedruckt ist. Solcher Tabellen kommen im ganzen sechs verschiedene zur Anwendung:

1. Tabelle über die Eintragung bedungener Unterpfandsrechte,
2. „ „ „ „ richterlicher „
3. „ „ „ „ von Vorzugsrechten aus Kaufschillingen und Gleichstellungsgeldern,
4. Tabelle über die Streichung bedungener Unterpfandsrechte,
5. „ „ „ „ richterlicher „
6. „ „ „ „ gesetzlicher Vorzugsrechte für Kaufschillinge und Gleichstellungsgelder.

Die eingetragenen bezw. gestrichenen Pfandrechte werden in den Tabellen nach den folgenden drei wichtigen Merkmalen registriert:

1. Stand (d. i. Beruf, Erwerb, Gewerbe) und Wohnsitz des Schuldners (wenn mehrere Berufe, ist der Hauptberuf zu unterstreichen).
2. Kapitalbetrag und Entstehungsursache der Schuld. Als Entstehungsursachen kommen in Betracht bei den bedungenen und richterlichen Unterpfandsrechten: die Darlehen, die Bürgschaften und Sicherheitsleistungen, sowie sonstige, einzeln namhaft zu machende Ursachen; bei den Vorzugsrechten: die Kaufschillinge und die Gleichstellungsgelder.
3. Art der belasteten bezw. entlasteten Liegenschaften (incl. Gebäude) und Flächeninhalt. Hier werden geschieden: *a)* Gebäude; *b)* Bauplätze, Steinbrüche und sonstige unüberbaute Gewerbsanlagen; *c)* landwirtschaftliches Gelände; *d)* Wald.

Bei den Streichungen endlich wird noch notiert:

4. das Jahr, in welchem die gestrichene Forderung erstmals im Pfandbuch eingetragen wurde.

Eine Rubrik „Bemerkungen“ bietet Raum für Verweisungen und nähere Erläuterungen.

Aus den Anweisungen an die Erhebungsorgane mögen noch die nachfolgenden Einzelheiten angemerkt werden, die von allgemeinerer Bedeutung sind. Wenn bei einer Schuld mehrere Entstehungsursachen in Frage kommen, so sind die durch verschiedene Ursachen entstandenen Teilbeträge der Schuld gesondert anzugeben. Bei den Gebäuden liegende Plätze und Gartenanlagen, Hofraithen und Werkplätze werden nicht beim landwirtschaftlichen Gebäude inbegriffen, sondern als Zubehör der Gelände betrachtet, ihr Flächeninhalt wird nicht angegeben. Wenn Liegenschaften mehrerer Gemarkungen für eine und dieselbe Schuld zu Unterpfand gegeben werden, so wird ein Eintrag in die

Tabelle jeder dieser Gemarkungen gemacht, und zwar wird jeweils der gesamte Schuldbetrag, für den die verschiedenen Liegenschaften gemeinsam verhaftet sind, eingesetzt; dagegen werden in der Rubrik über Art und Flächeninhalt der Unterpfänder nur die in der betreffenden Gemarkung verpfändeten Liegenschaften angegeben und zur Verhütung mehrfacher Zählungen bei den „Bemerkungen" die Namen der Gemarkungen verzeichnet, von denen weitere Liegenschaften mitverpfändet sind.

Die Einträge der bedungenen Pfandrechte werden von den Amtsgerichten, welche die Schuld- und Pfandurkunden zu fertigen haben, gemacht, während die Striche der bedungenen Pfandrechte, sowie die Einträge und Striche der richterlichen Pfandrechte und der in Frage kommenden Vorzugsrechte von den Gemeindebehörden aufzuzeichnen sind.

Die Erhebungsperiode ist jeweilen das Kalenderjahr; die Tabellen sind laufend zu führen.

Die Amtsgerichte, denen die Sammlung der Tabellen obliegt, haben diese vor der Absendung an das statistische Bureau einer allgemeinen Prüfung auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu unterziehen.

Da die Aufstellung der Tabellen zu den Dienstobliegenheiten der Amtsgerichte und Gemeindebehörden gehört, so wird dafür keine besondere Entschädigung geleistet.

Die Verarbeitung des Tabellenmaterials geschieht durch das statistische Bureau in Karlsruhe. Da die Tabellen einer sorgfältigen Prüfung, Bereinigung und Ergänzung unterzogen werden, so kann annähernde Genauigkeit der Resultate angenommen werden.

Die jeweilige Publikation, die in den statistischen Mitteilungen erfolgt, besteht aus Tabellen und einem ausführlichen Text.[1])

Die erste Tabelle, welche die Eintragungen umfasst, ist nach folgendem Schema gegliedert:

I. Bedungene Pfandrechte,
   1. Zahl der Einträge,
   2. Kapitalbetrag, belastend:
      a. Landwirte,
      b. Gewerbetreibende,
      c. Sonstige,
      d. im ganzen;

II. Richterliche Pfandrechte,
   1, 2 *a b c d* wie oben sub I hievor;

III. Vorzugsrechte,
   1, 2 *a b c d* wie sub I und II hievor,

[1]) Vgl. Statistische Mitteilungen über das Grossherzogtum Baden, hrsg. vom statist. Bureau. Bd. III (1880—3). Desgleichen alle folgenden Bände bis auf die Gegenwart.

3. Kapitalbetrag, herrührend von
   a. Kaufschillingen,
   b. Gleichstellungsgeldern;

IV. Ueberhaupt,

1, 2 *a b c d* wie sub I und II hievor.

Tabellarische Einheit sind die Amtsbezirke und Kreise.

Wie man sieht, wird die Entstehungsursache oder Form des Pfandrechtes, die doch bei allen Arten von Pfandrechten erhoben wird, nur bei den Vorzugsrechten berücksichtigt. Auch die Angaben über die Art und das Flächenmass der Unterpfänder sind in dieser Tabelle nicht verwertet.

Der erläuternde Begleittext enthält als Ergänzung dazu noch eine Reihe wertvoller, zahlenmässiger Angaben: Gesamtbetrag der Einträge und der einzelnen Arten von Schulden; Belastung der Stände; Verteilung der Einträge auf die Arten des Pfandrechtes und auf die Berufsstände, Beteiligung der Stände an den Pfandrechtsarten; durchschnittlicher Betrag der Einträge im ganzen und in den Pfandrechts- und Standeskategorien; Anteil der Entstehungsformen an den verschiedenen Pfandrechtsarten; Zahl der verpfändeten Gebäuden und Umfang des verpfändeten Bodens nach landwirtschaftlichem Gelände, Wald und sonstigem Boden u. s. w.

Zur Würdigung der Neubelastung wird die Eintragssumme mit der Volkszahl und dem Steuerkapital verglichen: es wird festgestellt, wie viel Mark an neueingetragenen Pfandrechten im ganzen und in den drei Arten auf einen Einwohner des Landes und auf je 100 Mark Grund- und Häusersteuer kommen; dasselbe wird noch durch eine kleine Tabelle nach Kreisen veranschaulicht und speziell für die Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern.

Tabelle II fasst die Erhebungen über die Pfandstriche nach dem folgenden Schema zusammen:

I. Bedungene Pfandrechte,
   1. Zahl der Striche,
   2. Kapitalbetrag, entlastend:
      a. Landwirte,
      b. Gewerbetreibende,
      c. Sonstige,
      d. im ganzen;
   3. Grund der Streichung,
      a. zufolge richterlicher Verfügung (Zahl und Betrag) [1]),
      b. infolge allgemeiner Bereinigung („ „ „) [1]);

II. Richterliche Pfandrechte,

Weitere Gliederung wie sub I hievor;

[1]) Die dieser Kategorie angehörenden Streichungen werden in den Erhebungstabellen besonders bezeichnet.

III. Vorzugsrechte,
1, 2 *a b c d* wie sub I hievor;
3. Entstehungsgrund der Vorzugsrechte,
a. Kaufschillinge (Betrag)
b. Gleichstellungsgelder (Betrag)
4. Grund der Streichung
a und *b* wie sub I 3 *a* und *b*.

IV. Ueberhaupt,
Gliederung wie sub I hievor.

V. Alter der auf Grund besonderer Strichbewilligung gestrichenen Einträge,

1. vor 1840 (Zahl und Betrag)
2. 1840/9 („ „ „)
3. 1850/9 („ „ „)
4. 1860/9 („ „ „)
5. 1870/9 („ „ „)
6. 1880/1 („ „ „)
7. 1882 („ „ „)

u. s. w.

Auch hier werden die Angaben für die einzelnen Amtsbezirke und Kreise gemacht.

Der beigegebene Text bemerkt, dass nicht alle abbezahlten Hypotheken auch wirklich gestrichen werden und hebt im übrigen einige wichtige Zahlen noch besonders hervor: so die Gesamtzahl, den Gesamtbetrag und den Durchschnittsbetrag der Pfandstriche; Anzahl und Betrag der Striche nach den Arten der Streichung; Zahl und Betrag der gestrichenen Pfandrechte nach den Arten der Pfandrechte; die Verteilung der gestrichenen Pfandrechte auf die Berufskategorien; Einteilung der gestrichenen Pfandrechte nach den Entstehungsformen; Verteilung der Streichungen auf die verschiedenen Unterpfandsarten; Verteilung der gestrichenen Schulden nach den Jahren der Entstehung in Zahl, Betrag und durchschnittlichem Einzelbetrag u. s. w. Den Schluss bildet eine Uebersicht über die Höhe der Pfandeinträge und Pfandstriche, über ihr Verhältnis zu einander, zur Einwohnerzahl und zum liegenschaftlichen Steuerkapital in den Kreisen und im Lande, sowie in den grösseren Städten.

In dieser Weise erfolgt die Veröffentlichung der Erhebungsresultate regelmässig. Im Lauf der Jahre wird natürlich im Text der Vergleichung des jeweiligen Erhebungsjahres mit den früheren Jahren steigende Beachtung geschenkt. Das Tabellenwerk dagegen ist, seit im Jahre 1883 zum ersten Male auch die Streichungen erhoben wurden, unverändert geblieben.

Die Reform der Hypothekarstatistik im Jahre 1882 hat natürlich auch die im Statistischen Jahrbuch enthaltene Tabelle entsprechend umgestaltet, indem bald die Unterscheidung der Pfandrechte nach Arten, nach den Schuldnerkategorien u. s. w. auch hier Eingang fand.

B. Die Hypothekarstatistik in Hessen.[1])

In ihrem ganzen Aufbau schliesst sich die hessische Hypothekarstatistik aufs engste an die etwas ältere badische an.

Durch Ausschreiben vom 25. Februar 1885 ordnete das Ministerium des Innern und der Justiz, dem Wunsche der Stände des Grossherzogtums entsprechend, laufende Erhebungen über den auf dem Grundbesitz ruhenden, in den öffentlichen Büchern eingetragenen Lastenstand an, um über die Lage der Landwirtschaft im Grossherzogtum sich möglichste Klarheit zu verschaffen.

Die Erhebungen sollten mit dem 1. Januar 1885 ihren Anfang nehmen.

Auch hier ist bloss die Bewegung im Lastenstande, d. h. die Zu- und Abnahme der Schulden, das Objekt der Statistik, während von einer Feststellung der Gesamtverschuldung in einem bestimmten Zeitpunkte Umgang genommen wurde.

Die Erhebungsmethode ist wesentlich dadurch bedingt, dass das Grossherzogtum Hessen zwei verschiedenen Rechtsgebieten angehört. Als Erhebungsorgane dienen in den Provinzen Starkenburg und Oberhessen die Amtsgerichte, in der Provinz Rheinhessen die Hypothekenbewahrer.

Hinsichtlich des Momentes der Erhebung ist bestimmt, dass jeder für die Eintragung geeignete Einzelfall sofort, d. h. gleichzeitig mit der betr. Eintragung oder Löschung im öffentlichen Buch bezw. mit deren Anordnung in das entsprechende Formular einzutragen ist.

Auch in Hessen kommen nicht Zählkarten sondern Tabellen als Erhebungsformulare in Anwendung; sie sind je auf ein Kalenderjahr berechnet.

In Rheinhessen werden nur die Eintragungen ohne die Löschungen berücksichtigt. Es kommen demnach folgende 8 Tabellen vor:

I. in Starkenburg und Oberhessen:

1. Tabelle über Eintragungen freiwilliger Hypotheken.
2. „ „ „ von gesetzlichen Hypotheken der Gläubiger, welche Zwangsveräusserungen von Liegenschaften erwirkt haben.
3. Tabelle über Eintragungen von Kauf- und Anschlagsgeldern und Herausgaben.
4. Tabelle über Löschungen freiwilliger Hypotheken.
5. „ „ „ von gesetzlichen Hypotheken der Gläubiger etc. (vgl. Nr. 2).
6. Tabelle über Löschungen von Eigentumsbeschränkungen wegen Kauf- und Anschlagsgeldern und Herausgaben.

---

[1]) Auch dem Grossh. Hessischen statist. Bureau in Darmstadt, welches die nachfolgende Darstellung durch bereitwillige Auskunfterteilung und Ueberlassung von Instruktion und Erhebungsformularen gütig unterstützt hat, sei an dieser Stelle verbindlich gedankt.

II. in Rheinhessen:

7. Tabelle über Eintragungen vertragsmässiger Hypotheken.
8. „ „ „ von Vorzugs- und Hypothekenrechten aus Kaufschillingen und Gleichstellungsgeldern.

Eine neunte Tabelle, welche für die Eintragungen gerichtlicher Hypotheken in Rheinhessen bestimmt war, fiel schon vom Jahre 1886 an weg, weil das unsichere Resultat in keinem Verhältnis zur aufgewendeten Mühe stand.

Die Fragestellung ist vollständig dem badischen Vorbild entlehnt: sie erstreckt sich auf den Stand und Wohnsitz des Schuldners, Kapitalbetrag und Entstehungsursache der Schuld, Art und Flächeninhalt der belasteten Liegenschaften und bei den Streichungen noch auf das Jahr des ersten Eintrages.

Die ausgefüllten Tabellen werden jährlich an die Centralstelle für Landesstatistik eingesandt. Hier werden sie geprüft und nach vorgenommener Berichtigung und Ergänzung auf Grund der gepflogenen Revisionsverhandlungen einer Bearbeitung unterzogen.

Die Publikation erfolgt alljährlich und umfasst bisher die Jahre 1885 bis und mit 1891. Für die Zeit vor 1890 waren die Mitteilungen der grossh.-hessischen Centralstelle für die Landesstatistik Publikationsorgan, für 1890 und 1891 sind es die Beiträge zur Statistik des Grossherzogtums Hessen.[1])

Auch für die Art der Veröffentlichung ist das Vorbild Badens massgebend. Das Gesamtresultat der Erhebungen über die Eintragungen und über die Löschungen ist je in einer grossen Uebersichtstabelle für die einzelnen Provinzen, Kreise und die 5 grössten Städte zusammengefasst. Die beiden Tabellen, die anolog den badischen gegliedert sind, werden dadurch gebildet, dass die Erhebungsresultate der einzelnen Aufnahmeformulare addiert (bei den Schulden die Kapitalbeträge in den verschiedenen Kategorien, bei den Gebäuden die Anzahl, bei den verschiedenen Liegenschaftskategorien der Flächeninhalt u. s. w.) und für die 3 Hauptklassen der Berufsarten je nach den Kreisen, Provinzen und den 5 grössten Städten gesondert sind.

Ausserordentlich reich und mannigfaltig ist der umfangreiche mit zahlreichen kleineren Tabellen versehene Text, der in drei Abteilungen die Eintragungen, die Löschungen und das Verhältnis zwischen beiden behandelt.

Bezüglich der Eintragungen werden u. a. folgende Fragen beantwortet: Welches ist die gesamte Zahl der Einträge? Wie viel Einträge entfallen auf die einzelnen Provinzen? Wie viel auf die verschiedenen Arten von Hypotheken in den einzelnen Provinzen? Wie viel auf die verschiedenen Berufsklassen der Schuldner? Wie gross ist der Gesamtbetrag der eingetragenen Schulden im Gross-

[1]) Vgl. Mitteilungen der grossherzogl. hessischen Centralstelle für die Landesstatistik. Bd. 19—23 (Darmstadt 1889—1893). Ferner Beiträge zur Statistik des Grossherzogtums Hessen. 37. Bd. (Darmstadt 1893. 39. Band (Darmstadt 1895).

herzogtum und in den einzelnen Provinzen? Wie sind an diesem Gesamtbetrag die einzelnen Arten der Einträge beteiligt? Wie die verschiedenen Berufsklassen? Mit welchen Prozentsätzen beteiligen sich die verschiedenen Arten von Schulden am gesamten Lastenbetrag in den Berufsklassen und in den einzelnen Provinzen? Welches ist der durchschnittliche Betrag einer Einschreibung im allgemeinen und in den 3 Berufsklassen im besonderen? Wie viel Gebäude und welches Flächenmass in den verschiedenen Grundstückkategorien wurden belastet? Welcher Prozentsatz des Gebäudebestandes, der landwirtschaftlich benützten und der produktiven Fläche wurde in den einzelnen Provinzen und im Grossherzogtum belastet? Welcher Betrag neueingetragener Schulden entfällt auf einen Einwohner und auf 1 Mk. Grundsteuerkapital? Wie gross ist dieser Betrag innerhalb der einzelnen Arten von Hypotheken? Wie hoch berechnen sich die eingeschriebenen Schuldbeträge nach Arten der Schuld und nach Entstehungsursachen auf einen Einwohner in den einzelnen Kreisen des Landes?

Von den 5 Städten mit mehr als 10000 Einwohnern erfahren wir die Zahl und den Kapitalbetrag der Einschreibungen, den durchschnittlichen Betrag und die Verteilung auf 1 Einwohner und 1 Mk. Grundsteuerkapital. In einer besonderen Tabelle werden für diese Städte, die übrigen Gemeinden und das ganze Land nachgewiesen: die Zahl und der Kapitalbetrag der Eintragungen im Gesamten und in Anteilen der drei Berufsklassen, die Zahl der belasteten Gebäude, die Fläche des belasteten Geländes in ha., der durchschnittliche Betrag einer Einschreibung, der Betrag der Einschreibungen auf je 1 Einwohner und auf je 1 Mk. Grundsteuerkapital.

In ähnlicher Weise werden die Löschungen verarbeitet. Wir finden da u. a. die Gesamtzahl der Löschungen, den Gesamtkapitalbetrag und den Durchschnittsbetrag einer Löschung, den Anteil der verschiedenen Belastungsarten an Zahl und Betrag der Löschungen u. s. w. Besonderes Interesse verdient die Berechnung des Betrages, mit dem die zwar im Erhebungsjahr, aber auf Grund von thatsächlichen Vorgängen (Zahlungen etc.) aus früherer Zeit gelöschten Hypotheken am Totalbetrag wie an der Totalzahl der Löschungen Teil nehmen. Der Anteil der Berufsklassen am Total der Löschungen nach Zahl und Betrag ist absolut und relativ berechnet, desgleichen ihr Anteil am Totalbetrag der Löschungen der einzelnen Pfandrechtsarten.

So werden die Entstehungsursachen der gelöschten Schulden nach Anzahl und Betrag angegeben. Hervorzuheben ist die Verteilung der nach Arten des Pfandrechtes geordneten Löschungen auf die verschiedenen Gründe der Löschung (Zahlung der Schuld, Zwangsveräusserung der Liegenschaften, sonstige Gründe). Die Zusammenstellung ist besonders deshalb wertvoll, weil die Zahl und der Betrag der Löschungen an sich ein sehr vieldeutiges Symptom und je nach den Gründen der Löschung volkswirtschaftlich ganz verschieden zu beurteilen ist. Es ist auch berechnet, wie sich die 3 Berufsklassen zu den verschiedenen Löschungsgründen, insbesondere Zahlung der Schuld

und Zwangsversteigerung der Liegenschaft, verhalten. Ferner wird die Zahl der entlasteten Gebäude und der Umfang des entlasteten Grundbesitzes in seinen verschiedenen Kategorien nachgewiesen. Aehnlich wie bei den Pfandeinträgen giebt uns eine Tabelle Aufschluss darüber, wie hoch sich in den einzelnen Kreisen die gelöschten Schuldbeträge nach Art der Schuld und nach Entstehungsursachen auf einen Einwohner durchschnittlich berechnen.

Eine weitere Tabelle veranschaulicht, wie sich die Löschungen nach Zahl und Kapitalbetrag in den Kreisen und grösseren Städten auf die einzelnen Jahre bezw. Jahresgruppen verteilen, aus denen die Einträge stammen. Analog den Eintragungen wird in einer Uebersicht je für die Städte mit über 10000 Einwohnern, für die übrigen Gemeinden von Starkenburg und Oberhessen zusammen und für diese Provinzen überhaupt zusammengestellt: Zahl und Kapitalbetrag der Löschungen, absoluter Anteil der Berufsklassen am Gesamtbetrag, Zahl der entlasteten Gebäude, Flächeninhalt des entlasteten Grundbesitzes, durchschnittlicher Betrag einer Löschung, Betrag der Löschungen auf je 1 Einwohner und je 1 Mk. Grundsteuerkapital.

Die Vergleichung der Löschungen mit den Eintragungen kann natürlich nur für Starkenburg und Oberhessen vorgenommen werden, weil für Rheinhessen keine Angaben über die Löschungen vorliegen. Es wird das Anwachsen der Einträge in den beiden Provinzen und im ganzen berechnet. Eine übersichtliche Zusammenstellung giebt eine Vergleichung der Pfandeinträge mit den Pfandstrichen in ihren hauptsächlichsten Beziehungen: Zahl und Betrag der Eintragungen und Löschungen sowie die Differenz zwischen beiden je für die einzelnen Pfandrechtsarten, die Berufsklassen der Schuldner, die Entstehungsursachen der Schulden und für die Arten der Liegenschaften (Gebäude und Gelände). Eine weitere Uebersicht vergleicht die eingetragenen und gelöschten Kapitalsummen in den einzelnen Kreisen mit einander und stellt ihr Verhältnis zur Einwohnerzahl dar (durchschnittliche Eintragung, Löschung und Mehreintrag auf 1 Kopf per Kreis). Dasselbe wird für die Städte mit über 10000 Einwohnern dargestellt, unter Vergleichung mit dem Grundsteuerkapital und Sonderung der Beträge nach Pfandrechtsarten und Entstehungsursachen der Schulden. Eine letzte Uebersicht endlich vergleicht die Belastung und Entlastung in diesen 5 Städten mit derjenigen der übrigen Gemeinden.

C. Die Hypothekarstatistik in Sachsen.[1])

Auch in Sachsen war es das durch die Agrarkrisis geweckte Bedürfnis der Regierung, einen genaueren Einblick in die Lage der Landwirtschaft zu erhalten, das zu hypothekarstatistischen Untersuchungen führte. Im Laufe des Jahres 1884 trat man im Justizministerium

[1]) Ueber den Plan der sächsischen Grundeigentumsstatistik vergl. Böhmert, Das königlich sächsische statistische Bureau von 1875 bis 1890. Ein Verwaltungsbericht. Zeitschrift des kgl. sächs. statist. Bureaus. Jahrg. 1890 S. 1 ff., bes. S. 130 ff.) Hauptquelle ist die umfangreiche Arbeit von

der Sache näher und arbeitete im Einverständnis mit dem Direktor des statistischen Bureaus den Plan einer allgemeinen Statistik des Grundeigentums aus, deren vornehmstes Ziel darauf gerichtet war, möglichst verlässliche Grundlagen für die gesetzgeberische und Verwaltungsthätigkeit des Staates zu beschaffen. Es sollte mit Hilfe der statistischen Methode der sächsische Grund- und Gebäudebesitz dargestellt werden nach seinem Umfang und seinem Werte, nach der Höhe seiner Verschuldung und nach dem hieraus wie aus anderen Ursachen sich ergebenden Besitzwechsel. Uns wird an dieser Stelle natürlich nicht die gesamte Grundeigentumsstatistik beschäftigen, sondern nur der mit der Bodenverschuldung sich befassende Teil derselben.

Die Hypothekarstatistik zerfällt in zwei Teile: eine einmalige Bestandsaufnahme und eine fortlaufende Aufnahme der Verschuldungsbewegung.

1. Die Bestandsaufnahme.

Behufs Ermittlung der Höhe der damaligen hypothekarischen Belastung des Grundbesitzes wurden die Gerichte durch Verordnung des Justizministeriums vom 20. November 1884 angewiesen, Uebersichten anzufertigen, in welche diejenigen Hauptforderungsbeträge eingetragen werden, mit denen ausweislich der Grund- und Hypothekenbücher die Grundstücke am 31. Dezember 1884 belastet waren.

In diesen tabellarischen Erhebungsformularen wurden die eingetragenen Pfandrechte nach folgendem Schema aufgezeichnet:

I. Bezeichnung des Grundstücks nach dem Folium des Grundbuchs und nach der Gattung.

II. Kapitalbetrag der freiwillig bestellten Pfandrechte
   1. für Erbteile,
   2. für eine Sparkasse,
   3. für ein anderes Kreditinstitut,
   4. für eine Privatperson, Stiftung etc.,
   5. Kredit- oder Kautionshypothek; vorgemerkte Forderungen.

III. Im Wege der Zwangsvollstreckung, des Arrests oder der einstweiligen Verfügung eingetragene Hypotheken (Kapitalbetrag derselben).

IV. Betrag der Schulden, welche auf mehreren Grundstücken lasten.

Die Fragestellung erstreckte sich demnach auf folgende Merkmale: Gattung der verpfändeten Liegenschaften, Art bezw. Entstehungsursache und Kapitalbetrag der Pfandrechte, Gattung des Darleihers.

Steglich, Beiträge zur Statistik des Grundeigentums. (Zeitschrift des kgl. sächs. statist. Bureaus. Jahrg. 1892. S. 66—144). Sie enthält eine Darstellung der leitenden Tendenzen und des gesamten Verlaufs der Grundeigentumsstatistik sowie ihre Resultate. Unsere Uebersicht beruht ausschliesslich auf diesen beiden Arbeiten.

Besondere Vorkehrungen wurden getroffen, um die Doppelzählung derjenigen Forderungen, welche auf mehreren Grundstücken ungeteilt lasten, zu verhindern.

Die Arbeit hatte sofort zu beginnen, als letzter Termin für Einsendung der Uebersichten wurde der 30. September 1885 vom Justizministerium bestimmt.

Nachdem das Erhebungsmaterial (gleichzeitig mit den Nachweisen über die Verschuldungsbewegung im Jahre 1885) eingelaufen war, erhielt das statistische Bureau Anfang März 1886 den Auftrag zur Uebernahme, Zusammenstellung und Bearbeitung der Unterlagen. Nach dem Wunsche des Justizministeriums sollte die Bearbeitung „insbesondere volkswirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigen"; dabei war in erster Linie an die Interessen der Landwirtschaft gedacht.

Die Unterlagen der Bestandsaufnahme legten in der Bearbeitung eine Scheidung nahe:

1. zwischen freiwillig bestellten und infolge gerichtlicher (Zwangs-) Verfügung eingetragenen Hypotheken,
2. nach den Darleiherklassen,
3. nach der Gattung der belasteten Grundstücke.

Nach dem ursprünglichen Plane ward die Bearbeitung in allen drei Richtungen in Angriff genommen, überdies eine durchgehende Trennung nach Stadt und Land angeordnet. Bezüglich der Gattung der belasteten Grundstücke sollten gesondert dargestellt werden die Hypotheken: a) der Rittergüter, b) der Stadt- und Landgüter, c) der kleineren Landwirtschaften, Garten- und Häusler-Nahrungen, d) der Häuser mit Feld-, Wald-, Wiesen-, Weinbergs-Parzellen u. s. w., e) der Häuser mit und ohne Gärten und Villengrundstücke, f) der walzenden Parzellen (Grundstücke ohne Gebäude), g) der gewerblichen Grundstücke, h) der gewerblichen Grundstücke in Verbindung mit Landwirtschaft, i) der Bergbauobjekte, Stein- und Kalkbrüche.

Diese mit Rücksicht auf landwirtschaftliche Interessen angeordnete Scheidung konnte indessen wegen Unzulänglichkeit der Unterlagen nicht durchgeführt werden; überdies ergab sich wegen anderweiter dringender Aufgaben des Bureaus die Notwendigkeit, die Bearbeitung dieser Statistik einzuschränken.

Demgemäss wurde schon im Mai 1887 angeordnet, es solle die nächste Bearbeitung auf Ermittlung 1. der Gesamtsumme der Hypotheken, 2. der Verteilung der Hypotheken auf die einzelnen Darleiher beschränkt werden. Beibehalten ward indessen die Trennung der Schuldziffern nach Stadt und Land. Auch war eine gesonderte Darstellung der Schulden der Rittergüter durch das Material selbst gegeben, weil deren Besitz- und Schuldverhältnisse gesondert gebucht werden. Später wurden noch die 22 grösseren Städte (mit über 10000 Einwohnern) einer Sonderbearbeitung unterzogen und die auf deren Grund- und Gebäudebesitz haftenden Hypothekenschulden gesondert dargestellt. Den Schluss bildete eine Umrechnung der nach Gerichtsbezirken aufsummierten Schuldziffern auf Verwaltungsbezirke

und eine vergleichende Gegenüberstellung der Einwohnerzahlen, Grundsteuereinheiten etc. mit den Hypothekenschulden.

Die Veröffentlichung erfolgte erst im Jahre 1892 in dem citierten Aufsatz von Steglich, der zugleich über die Ergebnisse der Bewegungsstatistik u. s. w. berichtet. Die Resultate der Bestandsaufnahme kommen in folgenden Tabellen zur Veranschaulichung:

a) Hypothekenschulden des Grundbesitzes im Königreich Sachsen am Jahresschluss 1884 (Tab. X).

Hier werden die sämtlichen Pfandrechte, geordnet nach den 6 Kategorien des Erhebungsformulars, nachgewiesen zuerst für das ganze Königreich, dann verteilt auf die Landgerichtsbezirke und innerhalb derselben auf die Städte, Dörfer und Rittergüter, endlich verteilt auf die Bezirke der Amtsgerichte und innerhalb derselben auf die einzelnen Dörfer und Städte.

b) Bestand der Hypothekenschulden in den 22 grösseren Stadtgemeinden am 31. Dezember 1884 (Tab. XI).

Hier wird dasselbe nachgewiesen für die genannten Städte.

c) Verhältnis der Hypothekenschulden zur Anzahl der Einwohner, der bewohnten Grundstücke, der zur Brandversicherung eingeschätzten Gebäude und der Grundsteuereinheiten im Jahre 1884, nach Landgerichtsbezirken und den 22 grösseren Städten (Tab. XII).

Hier wird für die Landgerichtsbezirke und die 22 grösseren Städte der Schuldenbetrag nachgewiesen, der auf je 1 Einheit der genannten Kategorien entfällt (1 Einwohner, 1 bewohntes Grundstück etc.). Der Text, aus der Feder des leitenden Bearbeiters der Grundbesitzstatistik, des Geh. Rates *Steglich,* beleuchtet den Inhalt der Tabellen besonders vom volkswirtschaftlichen Gesichtspunkt. Hinsichtlich der Zuverlässigkeit der gewonnenen Daten nimmt er an, dass die Verschuldung in Wirklichkeit nicht so gross sei, wie sie in den Zahlen der Statistik erscheine. Die Ziffern der aus den öffentlichen Büchern erhobenen Pfandschulden seien aus verschiedenen Gründen als zu hoch anzunehmen: wegen der Doppelzählung von Simultanhypotheken, die sich kaum völlig vermeiden lasse und wegen der Inkongruenz zwischen bücherlicher und thatsächlicher Verschuldung in den Fällen der Amortisationshypotheken, sowie sonstiger, ungeregelter Teilabzahlungen, und weil zahlreiche totale Abzahlungen nicht augenblicklich im öffentlichen Buch zum Ausdruck gelangen.

2. *Die Statistik der Verschuldungsbewegung.*

Gleichzeitig mit dem Beginn der Bestandsstatistik wurde die Erhebung der Verschuldungsbewegung, vom 1. Januar 1885 an, in Angriff genommen. Das dieser Erhebung dienende Register ist bestimmt, alle in der Schuldenrubrik des Grund- und Hypothekenbuches im Laufe eines Jahres bewirkten, Hauptforderungen betreffenden Einträge aufzunehmen, d. h. die Eintragungen, die Uebertragungen und

die Löschungen von Forderungen. Dabei sind die Eintragungen von Pfandrechten genau so specialisiert, wie die Hypotheken in den Tabellen der Bestandsaufnahme, während bezüglich der gelöschten Forderungen die gleiche Specialisierung zu vermissen ist, sodass sich also die jeweiligen Bestandziffern dieser Kategorien aus der Jahresstatistik nicht gewinnen lassen. Wie in den Erhebungsformularen der Bestandsstatistik sind die Liegenschaften nach der Gattung bezeichnet und die Simultanhypotheken gesondert rubriziert.

Anfang März 1886 erhielt das statistische Bureau den Auftrag zur Bearbeitung des Materials von 1885. Für die folgenden Jahre gingen die entsprechenden Quellenunterlagen regelmässig ein und wurden successive der Bearbeitung unterzogen, welche die Zahlen der Periode von 1885 bis 1890 umfassen sollte.

Das statistische Bureau trat unverweilt an die ihm gestellte neuartige Aufgabe heran und begann mit der Prüfung der Unterlagen auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit. Dabei wurden von den Bearbeitern ungefähr die nachfolgenden Ausstellungen gemacht:

a) die Gefahr der Doppelausschreibung von Simultanhypotheken sei nicht vollständig beseitigt,

b) die Unterlagen ergäben bei den Löschungen der Hypotheken keine Scheidung nach Darleherklassen; damit verliere diese bei den Eintragungen durchgeführte Scheidung an praktischem Wert,

c) die Angaben über den gegenwärtigen Kulturzustand erwiesen sich häufig als unzutreffend oder sie seien überhaupt nicht vermerkt; die bereits geplante und begonnene Scheidung zwischen landwirtschaftlich benütztem und anderem Grundbesitz könne schon deshalb keine verwertbaren Ergebnisse liefern. Auch werde

d) hierdurch die Verteilung der Hypothekenschulden innerhalb der verschiedenen Kategorien des grösseren oder kleineren Landwirtschaftsbesitzes überaus erschwert und in Frage gestellt.

e) Der gesonderte Nachweis der Sparkassenhypotheken scheine entbehrlich, weil das erforderliche bereits in der Sparkassenstatistik erhoben würde; die betreffende Fragenrubrik könne in der Rubrik Pfandbestellung für ein (anderes) Kreditinstitut aufgehen.

f) Es bestehe zur Erledigung von Zweifeln und Ausfüllung von Lücken im Materiale kein regelmässiges Moniturverfahren.

Um die Anstände zu beseitigen, wurden eine Reihe von Erhebungsformularen, bei denen sich Schwierigkeiten ergaben, zum Zweck der Berichtigung und Ergänzung an die Aufnahmestellen zurückgegeben, von einer Umgestaltung der Erhebungsgrundlagen aber vorläufig Abstand genommen.

Erst im Jahre 1890, nach mannigfachen Experimenten, konnte ein definitiver Arbeitsplan nebst den erforderlichen Instruktionen für die Kalkulaturarbeiter entworfen werden, nach dessen Annahme auch eine Revision und Ergänzung der bereits abgeschlossenen Jahrgänge 1885—1888 vorgenommen und eine den abgelaufenen Zeitraum zusammenfassende Bearbeitung neu durchgeführt wurde.

Für die ersten 4 Jahre wurden die Daten der Dörfer getrennt von denen sämtlicher (also auch der kleinen und kleinsten Ackerbau-) Städte bearbeitet. Da aber die Begriffe „ländlicher Bezirk" und „landwirtschaftlicher Bezirk" in dem stark industriellen Sachsen sich nicht decken, so wurde damit für die Erkenntnis der Lage der Landwirtschaft nichts erreicht. Neben den bereits solchergestalt aufsummierten Daten wurden deshalb von 1890 an zunächst wenigstens die Zahlen der 22 Städte mit über 10000 Einwohnern noch herausgehoben, und es wurde bei den fortlaufenden weiteren Jahresarbeiten die durchgehende, sehr viel Zeit in Anspruch nehmende Sonderbearbeitung der Dörfer und Städte nicht weiter fortgesetzt, dagegen die Sonderzählung der Rittergüter beibehalten.

An Stelle jährlich fortlaufender Veröffentlichungen wurde für das erste Mal eine Gesamtveröffentlichung für eine Reihe von Jahren in Aussicht und in Angriff genommen. Sie erfolgte im Jahre 1892 in der mehrfach erwähnten Abhandlung von *Steglich* und umspannt die Jahre von 1885 bis und mit 1890. Die Resultate sind in einer Reihe von Tabellen zusammengefasst, denen ein eingehender, die volkswirtschaftliche Bedeutung der Ergebnisse erörternder Text beigegeben ist.

a) Wertsummen der neuen Hypothekareinträge, bezüglich der Pfandbestellungen geschieden nach Darleiherklassen (Tab. XIII).

Hier werden für die Landgerichts- und Amtsgerichtsbezirke und für das Königreich die Wertsummen der Einträge nach den bekannten Rubriken des Erhebungsformulares für jedes der 6 Jahre einzeln nachgewiesen, ebenso die abgetretenen und die gelöschten oder abgeschriebenen Forderungen, schliesslich die Summen der neuen Einträge ohne Kredit- und Kautionshypotheken und dasselbe mit Kredit- und Kautionshypotheken.

b) Zahl der neuen Hypothekareinträge in den Jahren 1885 und 1890 (Tab. XIV).

Hier werden die Zahlen der Hypothek-Bestellungen, der -Löschungen und der -Abtretungen aus den Jahren 1885 und 1890 für die einzelnen Amtsgerichtsbezirke, geschieden nach Wertklassen, aufgeführt. Die Hypothekbestellungen sind nach 4, die Abtretungen und Löschungen nach je 2 Wertklassen getrennt.

c) Gesamtzahl der Hypothek-Bestellungen und durchschnittliche Höhe eines Pfandeintrags in den Landgerichtsbezirken, den 22 grösseren Städten und den Rittergütern (Tab. XV).

Die Angaben werden für jedes der 6 Berichtsjahre einzeln gegeben.

d) Tab. XVI enthält genau dasselbe für die Löschungen.

e) Zahl der Einträge in der Schuldenrubrik der Hypothekenbücher, nach 2 Wertklassen geschieden (Tab. XVII).

Diese Tabelle enthält die Zahl der unbestellten Hypotheken, der Löschungen und Abschreibungen und der Abtretungen, alle 3 Kategorien geschieden nach Summen bis mit und über 10 000 Mark. Die Nachweise werden geliefert für die Landgerichtsbezirke (excl. Rittergüter) und zwar für jedes Jahr besonders. —

Eine weitere Anzahl von Tabellen orientiert über die Hypothekenbilanz am Schluss der 6 Jahre 1885 bis 1890.

f) Vergleichende Zusammenstellung der Zahl der Hypothekbestellungen und der Hypotheklöschungen in den Jahren 1885 bis 1890 nach Amts- und Landgerichtsbezirken (Tab. XVIII).

Ausser der Zahl der Neubestellungen und Löschungen wird hier auch die Differenz zwischen beiden und der Prozentsatz der Löschungen im Verhältnis zu den Eintragungen für die Amts- und Landgerichtsbezirke geboten, für jedes Jahr einzeln.

g) Summe der Hypothekenschulden in den Amts- und Landgerichtsbezirken am Schluss der Jahre 1884 bis 1890 (Tab. XIX).

Der Stand auf Ende jedes Jahres wurde auf Grund der Statusfeststellung vom 31. Dezember 1884 durch Zu- und Abzählen der jährlichen Eintrags- und Löschungsziffern gewonnen. Am Schluss ist die absolute und prozentale Zunahme von 1884 bis 1890 für jede einzelne tabellarische Einheit (Amts- und Landgerichtsbezirke) nachgewiesen.

h) Tabelle XX giebt dasselbe für die 22 grösseren Städte und für die Rittergüter des Landes, Tabelle XXI dasselbe für die Verwaltungsbezirke.

i) Verhältnis der Hypothekenschulden zur Anzahl der Einwohner, der bewohnten Grundstücke, der zur Brandversicherung eingeschätzten Gebäude und der Grundsteuereinheiten am Jahresschluss 1890 (Tab. XXII).

Diese Tabelle entspricht Tabelle XII. Sie bietet ausser den genannten Verhältniszahlen auf Ende 1890 auch den absoluten und prozentalen Zuwachs von 1884 bis 1890 in den betreffenden Verhältniszahlen.

Aus dem Textteil verdienen noch 2 kleine Uebersichten namhaft gemacht zu werden. Die eine stellt für die 7 Landgerichtsbezirke zusammen, wie viel Hypothekenschulden 1884 und 1890 auf einen Quadratkilometer entfielen und welches demnach absolut und prozental der Zuwachs von 1890 gegen 1884 war, auf den Quadratkilometer berechnet. Die andere Uebersicht stellt, um wenigstens in etwas den

Unterschied zwischen industriellem und landwirtschaftlichem Grundbesitz zu beleuchten, 4 vorwiegend landwirtschaftliche und 4 vorwiegend industrielle ländliche Bezirke einander gegenüber und zeigt, wie sich in ihnen die Hypothekenschulden zur Anzahl der Einwohner, der bewohnten Grundstücke u. s. w. verhalten.

Für die Zeit von 1890 an liegen aus Sachsen einstweilen keine hypothekarstatistischen Mitteilungen vor. Nach den Absichten des statistischen Bureaus sollte auf 1894 eine neue Bestandsaufnahme mit verbessertem Erhebungsformular durchgeführt werden.

D. Die Hypothekarstatistik in Preussen.

Bevor wir die gegenwärtige preussische Hypothekenstatistik ins Auge fassen, ist es nötig, einen Augenblick bei einigen früheren Arbeiten auf diesem Gebiete zu verweilen.

Aufnahmen über die Höhe der Verschuldung der verschiedenen Arten des Grundbesitzes sind wenigstens in einem Teile der preussischen Provinzen nichts neues. Sie wurden vielmehr bereits als wünschenswert erachtet, sobald die Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 dafür Grundlagen bot. Schon am 7. Dezember 1805, zu einer Zeit, wo die schwierige Arbeit der Einrichtung von Hypothekenbüchern noch nicht überall durchgeführt war, sprach ein Erlass des Grosskanzlers auf Veranlassung des Ministers von Stein aus, „dass es für die allgemeine Uebersicht des National-Vermögens und Wohlstandes nötig werde, alljährlich bestimmt zu erfahren, wie viel gerichtlich consentierte Schulden auf den ländlichen Grundstücken eines jeden Bezirks, auf den adligen Gütern und auf den Grundstücken einer jeden Stadt eingetragen seien, und dass zu diesem Zweck zunächst die sämtlichen am 1. November 1805 eingetragenen Schulden, soweit möglich unter Angabe des Erwerbspreises oder Taxwertes der belasteten Grundstücke, aufgerechnet und bezirksweise nachgewiesen, für die späteren Jahre aber die Vermehrung oder Verminderung der Schulden notiert, bei den Obergerichten zu Hauptnachweisungen gesammelt und diese dem statistischen Bureau zu weiterer Bearbeitung zugefertigt werden sollten.“[1])

Die Aufstellung kam denn auch in den meisten Teilen des Staates soweit wirklich zu stande, als damals schon Hypothekenbücher eingerichtet waren. Sie ist dadurch besonders wertvoll, dass auch die Taxwerte oder die Erwerbspreise darin aufgenommen sind. Die Güter sind geschieden in: städtische Grundstücke, adlige Güter und bäuerliche Grundstücke und innerhalb jeder dieser drei Kategorien ist die Anzahl der Grundstücke, ihr Erwerbspreis und event. ihr Taxwert, die

[1]) Vgl. *Meitzen*, Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preussischen Staates nach dem Gebietsumfange vor 1866. Bd III. Berlin 1871. S. 107 ff. und S. 192 ff. Die Darstellung in Thiels Landwirtschaftlichen Jahrbüchern XIII. Band. Supplement I Berlin 1884. S. 6 ff. beruht durchwegs auf Meitzen, der die früheren statistischen Erhebungen zuerst zusammenhängend behandelt hat.

Höhe der Schuldsumme und das Prozentverhältnis der Schulden zum Erwerbspreis aufgeführt für die einzelnen Kreise und die Regierungsbezirke. Bei den adligen Gütern sind die Pfandbriefschulden noch besonders angegeben in einer eigenen Rubrik. *Meitzen* hat die Resultate, soweit sie noch vorlagen, im Jahre 1871 publiziert im III. Bande seines Werkes: „Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des preussischen Staates" (S. 192—206). Es muss hervorgehoben werden, dass die Verhältnisse für die Aufnahme bei der neuen Einführung der Hypothekenbücher sehr viel günstiger lagen als später, weil vor der Aufhebung der Gutsherrlichkeit nur eine sehr geringe Anzahl belastungsfähiger bäuerlicher Stellen bestand.

1810, nach der Reorganisation der Behörden und des statistischen Bureaus, wurde die Verzeichnung wieder aufgenommen. Es wurden in den damals zu Preussen gehörigen Oberlandesgerichtsbezirken nach den einzelnen Kreisen bezw. Aemtern die am Schlusse des Jahres 1809, 1810 oder 1811 in den Hypothekenbüchern eingetragenen Schuldposten, unterschieden nach städtischen Grundstücken, Ritter- oder adligen Gütern und nach ländlichen Grundstücken, zusammengestellt und in einer Summe vorgetragen. Dann aber wurden für jedes der folgenden Jahre bis 1823 bezw. 1824 die im Laufe des Jahres eingetretene Verminderung, sowie die Vermehrung nach denselben Unterscheidungen verzeichnet, sodass sich daraus der jedesmalige Stand am Schlusse des Jahres ersehen liess. Die Erwerbspreise und Taxwerte wurden nicht mehr aufgenommen. *Meitzen* hat auch die Ergebnisse dieser Aufzeichnungen a. a. O. veröffentlicht (S. 206—211). Es ist dabei jedesmal für jede der drei Kategorien die im Laufe jedes Jahres eingetretene Vermehrung, Verminderung und der Status am Jahresende nachgewiesen.

Im Jahre 1824 erklärte der Justizminister in einem Reskript vom 24. Dezember, die Gerichte nicht mehr weiter zur Anfertigung der Tabellen verpflichten zu können, da die Immediatkommission zur Ermittelung von Ersparnissen im Staatshaushalte im Hinblick auf die damalige Finanzlage des Staates eine Verminderung des Personals der Gerichtsbehörden und eine Vereinfachung des Geschäftsganges für nötig erachtete.

Seitdem sind nur einige vereinzelte Ermittelungen für besondere Zwecke auf dem Gebiete der Realschuldenstatistik vorgenommen worden [1]). So wurden 1857 gelegentlich der Landtagsverhandlungen über den landwirtschaftlichen Kredit des Grossgrundbesitzes Vergleichungen der Höhe der Verschuldung einer Anzahl grösserer Güter in sechs den östlichen Provinzen angehörenden Kreisen ausgeführt mit Rückgriffen auf die Zustände von 1837 und 1847. Eine nur auf den Stand des Jahres 1858 bezügliche Ermittelung wurde von einer Kommission des sächsischen Provinziallandtages über den Wert und die Verschuldung von 1220 Rittergütern und 36 393 Bauerngütern

[1]) Vgl. darüber *Meitzen* a. a. O. S. 110 ff., — Thiels Landw. Jahrb. a. a. O. S. 8 ff.

der Provinz Sachsen durchgeführt. Eine ähnliche Erhebung wurde 1860 über den Schuldenstand einer Anzahl bäuerlicher Hufengüter von zusammen 166 145 Morgen in den Kreisgerichtsbezirken Marienwerder und Mewe vorgenommen.

Für die Stadt Berlin wird der Wert und der Hypothekenstand der Grundstücke seit 1843 regelmässig jährlich festgestellt. Hier dient das vom Direktor des städtischen statistischen Amtes herausgegebene statistische Jahrbuch der Stadt Berlin als Publikationsorgan.[2]) Schon in den beiden Vorläufern dieses Jahrbuches, dem Berliner Stadt- und Gemeindekalender und den verschiedenen Jahrgängen des Werkes „Berlin und seine Entwickelung“ (1868 ff.), finden sich Mitteilungen über die Summe der jährlichen Eintragungen und Löschungen und den Totalbetrag am Jahresschluss, über die Zahl der belasteten Grundstücke, die durchschnittliche Belastung und das Verhältnis der Verschuldung zum Kapitalwert der Liegenschaften. Diese Angaben, die von den städtischen Grundbuchbehörden geliefert wurden, sind, mit allerlei kleinen Aenderungen im einzelnen, bis auf die Gegenwart regelmässig fortgesetzt worden, so dass sich für Berlin der Hypothekenverkehr und der Hypothekenzustand am Schluss der einzelnen Jahre auf mehrere Jahrzehnte zurückverfolgen lässt. Für die letzten Jahre finden wir regelmässig die folgenden Angaben:

1. Zahl und Betrag der neueingetragenen Hypotheken und Grundschulden.
2. Zahl und Betrag speziell der Grundschulden.
3. Betrag der Löschungen von Hypotheken und Grundschulden.
4. Totalbetrag der Schulden am Schluss des Geschäftsjahres.
5. Durchschnittliche eingetragene Belastung eines Grundstückes am Jahresschlusse.
6. Durchschnittlicher Mietertrag eines Grundstückes am Jahresschlusse.
7. Durchschnittlicher Feuerkassenwert eines versicherten Grundstückes am 1. Oktober.
8. Prozentale Zunahme der durchschnittlichen Belastung von Jahr zu Jahr und seit 10 Jahren.
9. Prozentale Zunahme des durchschnittlichen Mietertrages von Jahr zu Jahr und seit 10 Jahren.
10. Prozentale Zunahme des durchschnittlichen Feuerkassenwertes von Jahr zu Jahr und seit 10 Jahren.

Bedeutender als die meisten der erwähnten Erhebungen im Laufe der letzten Jahrzehnte ist eine im Jahre 1883 durchgeführte Unter-

[1]) Vgl. Berliner Stadt- und Gemeindekalender und städtisches Jahrbuch für 1867. Berlin und seine Entwickelung 1868 ff. Berliner städtisches Jahrbuch für Volkswirtschaft und Statistik. Berlin 1874 ff. Daraus dann das statist. Jahrbuch der Stadt Berlin, 22 Jahrgänge.

suchung der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes in 52 Amtsgerichtsbezirken der Monarchie. [1])

Die Anregung dazu ging einesteils vom preussischen Abgeordnetenhaus, andernteils vom Deutschen Landwirtschaftsrat aus, der den Reichskanzler ersucht hatte, die deutschen Bundesregierungen zu möglichst einheitlichen, regelmässig wiederkehrenden Erhebungen über Verschuldung, Belastung und Bewegung des ländlichen Grundbesitzes zu veranlassen. Man konnte sich in Preussen um so eher entschliessen, diesen Anregungen Folge zu geben, als die Beendigung der Grundsteuerveranlagung in den alten und neuen Provinzen die Möglichkeit gewährte, den zu ermittelnden Passiven die entsprechenden Aktiven gegenüberzustellen und zugleich die Besitzungen in einfacher und zutreffender Weise zu klassifizieren.

Für die Arbeit, die rasch in Angriff genommen wurde, stellte man folgende allgemeine Grundsätze auf:

Das Erhebungsgebiet sollte 52 in allen Teilen des Staates gelegene Amtsbezirke umfassen. Objekt war die Höhe der Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes und ihr Verhältnis zum Grundsteuerreinertrag.

Ausgeschlossen blieben davon diejenigen Gemeindebezirke, die rein städtischer Natur sind, sowie alle jene Gemeinde- und selbständigen Gutsbezirke des platten Landes, in denen städtisches Wesen vorherrscht oder sonst die Grundstückswerte durch andere Beziehungen als den Betrieb der Landwirtschaft bedingt werden, insbesondere Bade-, Kur-, Vergnügungs- und Fabrikorte, vorstädtische Ortschaften u. dgl.

Folgende Besitzgruppen waren zu unterscheiden:

1. Fideikommiss- und Stiftungsgüter; von den anderen Gütern:
2. Besitzungen mit rund 500 Thaler oder mehr Grundsteuerreinertrag;
3. Besitzungen mit rund 100 bis 500 Thaler Grundsteuerreinertrag;
4. Besitzungen mit rund 30 bis 100 Thaler Grundsteuerreinertrag;
5. Besitzungen mit weniger als rund 30 Thaler Grundsteuerreinertrag;
6. die zu Fabriken, Bergwerken und anderen nicht in Verbindung mit der Landwirtschaft betriebenen Anlagen gehörenden Besitzungen.

Unter einer Besitzung sind dabei sämtliche Grundstücke zu verstehen, welche innerhalb *eines* Gemeinde- oder selbständigen Gutsbezirkes einer und derselben Person bezw. denselben mehreren Per-

[1]) Vgl. über diese Probeerhebungen den offiziellen, die Resultate verarbeitenden Bericht von *Meitzen* (Thiels Landw. Jahrb. Bd. XIII, Suppl. I, 1884, S. 3 ff.), und die auf Grund desselben gepflogenen Verhandlungen des preussischen Landesökonomie-Kollegiums. (Ebenda S. 121 ff. und 189 ff.)

sonen eigentümlich oder als Fideikommiss gehören. Besitzungen, die aus Fideikommissgütern und aus anderen Grundstücken bestehen, werden zur ersten Gruppe gerechnet.

Von der Schuldenermittelung wurden ausgeschlossen die Besitzungen derjenigen Personen, welche grundsteuerpflichtige Liegenschaften überhaupt nicht besitzen und die Besitzungen, die zur sechsten Gruppe gehören.

Die Schuldenermittlung erstreckte sich auf die im Grundbuche eingetragenen ungelöschten Hypotheken und Grundschulden. Eingetragene Renten wurden zum zwanzigfachen Betrage in Kapital umgerechnet. Vormerkungen, Arreste und Kautionshypotheken nach dem Betrage, eventuell nach dem Höchstbetrage der zu sichernden Forderung berechnet. Ansprüche, deren Geldbetrag oder Geldwert aus dem Eintragungsvermerk nicht ersichtlich ist, wurden nicht aufgenommen.

Die Erhebungen wurden durchgeführt teils von den Katasterbeamten, teils von den Grundbuchführern. Jene hatten aus den Grundsteuer-Heberollen die Besitzungen festzustellen, den Grundsteuer-Reinertrag zu ermitteln, die fünf Klassen zu bilden und das Resultat ihrer Feststellungen in einer Tabelle, die je einen Guts- oder Gemeindebezirk umfasste, dem Grundbuchführer zu übermitteln, der dann seinerseits die hypothekarische Verschuldung aus den Grundbüchern erhob und in einem Formular auf die fünf Grundbesitzerklassen verteilte. Simultanhypotheken mussten dabei dem in die höchste Besitzkategorie fallenden Unterpfand zugeschrieben werden. In einem dritten Formular wurden dann die Schluss-Summen für alle in einem Amtsgerichtsbezirke zur Schuldenermittelung herangezogenen Grundstücke zusammengestellt. Dies Formular enthielt für die einzelnen einen Amtsgerichtsbezirk konstituierenden Gemeinde- und Gutsbezirke folgende Angaben:

1. Flächeninhalt und Grundsteuer-Reinertrag des gesamten Gemeinde- oder Gutsbezirks.
2. Flächeninhalt, Grundsteuer-Reinertrag und Jahresprinzipalgrundsteuer der steuerpflichtigen Liegenschaften im Bezirk.
3. Jahresgrundsteuer der von der Ermittelung ausgeschlossenen Grundstücke.
4. Jahresgrundsteuer und Grundbuchschulden der Fideikommiss- und Stiftungsgüter.
5. Anzahl, Jahresgrundsteuer und Grundbuchschulden der Besitzungen II. Klasse.
6. Dasselbe für die Besitzungen III. Klasse.
7. „ „ „ „ IV. „
8. „ (ohne Anzahl) „ V. „
9. Jahresgrundsteuer der in der fünften Klasse begriffenen Grundstücke von Forensen (Ausmärkern).

10. Gesamtschulden, die zugleich ausserhalb des Amtsgerichtsbezirks oder auf von der Ermittelung ausgeschlossenen Grundstücken haften, geschieden für die Fideikommiss- und Stiftungsgüter und für die anderen Grundstücke.

Die im Justizministerium entworfenen Formulare und Instruktionen bewährten sich bei der Durchführung der Arbeiten vollkommen, so dass sich keinerlei Anstände ergaben. Für einzelne Amtsgerichtsbezirke von Westphalen und Hessen-Nassau, wo die Trennung von Besitzgruppen sich nicht durchführen liess, wurden besondere Instruktionen und Erhebungsformulare mitgeteilt.

Die eingegangenen Daten bezogen sich auf ungefähr 3000 Gemeinden mit einer Fläche von 1 413 266 ha und einem Grundsteuer-Reinertrag von 6 410 067 Thaler, d. h. ungefähr auf 6% des gesamten Staates ohne die Rheinprovinz (in der wegen des französischen Hypothekenrechtes keine Erhebungen veranstaltet wurden). Mit der Verarbeitung wurde Geh. Rat *Meitzen* betraut; die Veröffentlichung erfolgte in Thiels Landwirtschaftlichen Jahrbüchern. Von den verschiedenen Tabellen, in denen die Resultate zusammengestellt sind, seien die nachfolgenden herausgehoben.

Tabelle I weist für die einzelnen Provinzen den Prozentsatz der Gesamtfläche und des Gesamt-Reinertrages nach, der zum Gegenstand der Erhebungen gemacht wurde.

Tab. II und III giebt für die Amtsgerichtsbezirke die Hauptsummen der Erhebung in der oben mitgeteilten Gliederung der Aufnahmeformulare.

Tab. IV sieht von der Unterscheidung der verschiedenen Besitzungsgruppen ab und stellt für die Amtsgerichtsbezirke zusammen: 1) den Grundsteuerreinertrag der zur Ermittelung herangezogenen Grundstücke, 2) deren Verschuldung, 3) die durchschnittliche Verschuldung auf 1 Thaler Grundsteuerreinertrag.

Einige weitere Tabellen befassen sich mit der richtigen Verteilung und Ausgleichung der Gesamtschulden und der forensischen Grundstücke, d. h. der Besitzungen von Ausmärkern.

Tab. VII weist für die einzelnen Amtsgerichtsbezirke das Verhältnis der Grundbuchschulden zu der Grundbesitzeinheit von je 1 Thaler Grundsteuer-Reinertrag in den verschiedenen Besitzklassen nach.

Fasst man diese preussische Enquête nach ihren Intentionen ins Auge, so kann man ihr die Anerkennung nicht versagen, dass sie mit scharfem Griff, unter Ignorierung alles weniger Wichtigen, die beiden Hauptaufgaben der Hypothekarstatistik, sofern sie Bestandsaufnahme ist, erfasst hat: Ermittelung der Verschuldungshöhe in den verschiedenen Besitzkategorien und Vergleichung derselben mit der Ertragsfähigkeit der Besitzungen. So wichtig auch die Feststellung der Verschuldungsursachen, der Quellen des Hypothekarkredits, der Höhe des Zinsfusses u. s. w sein mag: in dieser Arbeit vermisst man sie kaum, sie erscheint von ganz nebensächlicher Bedeutung da, wo wir An-

gaben über die Verschuldung und die Ertragsfähigkeit der einzelnen Besitzkategorieen haben. Bei näherer Betrachtung erleidet allerdings der Wert der thatsächlich gewonnenen Ergebnisse einige Einschränkung. Besonders zwei Uebelstände, die auch in den Verhandlungen des Landes-Oekonomie-Kollegiums zur Sprache gebracht wurden, fallen ins Gewicht, wenn wir von dem untergeordneten Punkt absehen, dass jedenfalls auch hier Schulden, die faktisch bereits getilgt waren, in die Statistik aufgenommen wurden. Der eine betrifft die Grundlagen der Erhebungen, der andere die Art des Vorgehens, bezw. die Fragestellung.

Nach der ganzen Veranlagung der Grundsteuer repräsentiert nämlich ein Thaler Grundsteuer-Reinertrag in den verschiedenen Landesteilen einen sehr verschiedenen thatsächlichen Bodenwert, ist also kein fester, sondern ein sehr schwankender Massstab, und die auf sein Verhältnis zur Verschuldungshöhe gestützten Vergleichungszahlen sind demnach nur nach sorgfältiger Erwägung der näheren Umstände zu gebrauchen. Der zweite Mangel liegt darin, dass die unverschuldeten Güter in den Erhebungsgemeinden nicht ausgeschlossen, sondern je nach ihrer Qualität in die betreffenden Besitzkategorien aufgenommen wurden und dadurch die ermittelten Werte mitbeeinflussen. Wir haben aber schon früher darauf hingewiesen, wie wichtig gerade die Ausscheidung des unverschuldeten Besitzes für die Gewinnung entscheidender und praktisch verwertbarer Kennzeichen der wirtschaftlichen Lage des Grundeigentums ist.

Das preussische Landes-Oekonomie-Kollegium, das den Bericht von *Meitzen* zum Gegenstand einlässlicher Beratungen machte, ersuchte in seiner Sitzung vom 4. März 1884 auf Antrag von Prof. *v. Miaskowski* das preussische Landwirtschaftsministerium um eine Ausdehnung der probeweise begonnenen Statistik auf die ganze Monarchie „mit Berücksichtigung der in der Diskussion über diese Frage in dieser Session des Landes-Oekonomie-Kollegiums hervorgetretenen Gesichtspunkte“. Dieser Wunsch ist bis zur Stunde unerfüllt geblieben.

Mehr Glück hatte dagegen ein anderer Teil des Antrages von v. Miaskowski: die Regierung möge eine jährliche Erhebung über die Bewegung der hypothekarischen Schulden nach Besitzklassen veranstalten. Am 15. Juli 1885 erliess der Justizminister eine erste Verfügung, in der er periodische Nachweisungen über die Bewegung im Lastenstande anordnete. Damit trat Preussen in jene Bewegung ein, die in Baden begonnen hatte und die fast gleichzeitig auch die Teilnahme von Hessen und Sachsen fand.

Auch die preussische Statistik hat zum einzigen Objekt die Bewegung der Verschuldung wie die badische und hessische. Während aber die Statistik dieser beiden Länder ihr Objekt wenigstens unter verschiedenen Gesichtspunkten erfasst, begnügt sich die preussische Statistik damit, die Kapitalbeträge nach ländlichen und städtischen Bezirken zu scheiden, und nimmt weder von der Art und Grösse der

Unterpfänder, noch von der Entstehungsursache der Schuld, oder der Art des Gläubigers Notiz.

Als städtische Bezirke gelten dabei die städtischen Gemeinden und ausserdem jene Gemeinde- und selbständigen Gutsbezirke des platten Landes, in denen die Grundstückswerte durch andere Beziehungen als durch den Betrieb der Landwirtschaft bedingt werden: also namentlich Bade-, Kur-, Fabrikorte etc.

Zu den Hypotheken werden auch die Grundschulden gerechnet. Dagegen bleiben Hypotheken an Bergwerken und an sonstigen nicht in Grundstücken bestehenden Gegenständen ausser Berücksichtigung; desgleichen dauernde Lasten und Beschränkungen des Eigentums. Ansprüche, deren Geldbetrag aus dem Eintragungsvermerk nicht ersichtlich ist, sowie alle Einträge, die den Betrag der Hypothek unberührt lassen. Renten, die als Hypotheken eingetragen sind, werden zum zwanzigfachen Betrage in Kapital umgerechnet. Vormerkungen und Kautionshypotheken werden nach dem Betrage, eventuell dem Höchstbetrage der zu sichernden Forderung berechnet, ebenso Arreste, die in einer anderen Form als der einer Vormerkung eingetragen sind.

Genaue Bestimmungen sind getroffen, um die mehrfache Registrierung von Simultanhypotheken zu vermeiden. Bei Gesamtschulden, die auf mehreren Grundbuchblättern oder Artikeln desselben Amtsgerichtes gleichzeitig eingetragen oder gelöscht werden sollen, ist in folgender Weise zu verfahren:

a) wenn die mehreren Grundbuchblätter oder Artikel in Grundbüchern enthalten sind, welche entweder sämtlich städtische oder sämtlich ländliche Bezirke betreffen, so ist der volle Betrag der Eintragung oder Löschung nur einmal in die Nachweisung aufzunehmen;

b) sind die mehreren Grundbuchblätter oder Artikel in Grundbüchern enthalten, welche zum Teil städtische, zum Teil ländliche Bezirke betreffen, so hat der Grundbuchführer nach einem ungefähren Ueberschlage unter Zugrundelegung des Grundsteuer-Reinertrages und der Hälfte des Gebäudesteuernutzungswertes eine Verteilung vorzunehmen. Ist diese nicht ausführbar oder mit Schwierigkeiten verknüpft, so ist für jede Besitzgattung die Hälfte des eingetragenen oder gelöschten Betrages aufzunehmen.

Wenn die mehreren Grundbuchblätter oder Artikel in den Grundbüchern verschiedener Amtsgerichte enthalten sind, so ist eine der Anzahl der betreffenden Amtsgerichte entsprechende Quote des zur Eintragung oder Löschung gelangten Betrages in die Nachweisung aufzunehmen und dies durch den Vermerk „$^1/_2$“, „$^1/_3$“ u. s. w. anzudeuten. Betreffen die Grundbücher teils ländliche, teils städtische Bezirke, so ist ausserdem die bereits genannte Verteilung vorzunehmen.

Die Nachweisungen laufen jahrweise, mit dem Etatsjahr vom 1. April bis zum 31. März und werden bei den Amtsgerichten ge-

führt. Die Beträge der Eintragungen und Löschungen sind in chronologischer Reihenfolge auf Grund des Tagebuches und unmittelbar nach der in diesem erfolgten Eintragung einzuschreiben.

Für die im Geltungsgebiete der Grundbuchordnung noch nicht eingetragenen Grundstücke, sowie für die übrigen Landesteile, ist u. a. bestimmt, dass die Beträge der Eintragungen und Löschungen in gemeindeweise zu führende Uebersichten eingeschrieben und die am Schlusse des Jahres sich ergebenden Summen in die für das Amtsgericht aufzustellenden Nachweisungen übertragen werden. Den Nachweisungen sind dann in diesem Falle bei der Einreichung die Uebersichten beizufügen.

Für den französisch-rechtlichen Teil der Rheinprovinz wurden am 16. März 1885 und am 27. Februar 1886 durch den Provinzialsteuerdirektor der Rheinprovinz besondere Verfügungen erlassen. Die Erhebungen werden hier von den Hypothekenämtern vorgenommen. Die Ausschreibungen sind getrennt nach Stadt- und Landbezirken einerseits, nach Kreisen andererseits. Sie erstrecken sich auf die Zahl und Summen:

a) der zur Eintragung gelangten,

b) der erneuerten,

c) der ausdrücklich gelöschten Inskriptionen, wobei nach Schluss des Etatsjahres die Zahl und die Summen der durch Nichterneuerung erloschenen Inskriptionen in derselben getrennten Weise zu ermitteln ist.

Im übrigen entsprechen die für dieses Rechtsgebiet aufgestellten Normen im wesentlichen den bereits oben wiedergegebenen.

Die solchergestalt ermittelten Zahlen werden aus den Originallisten der Amtsgerichte und Hypothekenämter im Landwirtschaftsministerium in Tabellen zusammengestellt, im statistischen Bureau revidiert und in der Zeitschrift des Bureaus publiziert. Bisher liegen die Ergebnisse von 1886/7 bis 1894/5 vor [1]).

Es geht aus der dürftigen Anlage der ganzen Erhebung hervor, dass die Tabellen, in denen das Material hier erscheint, nur sehr einfach gehalten sein können. Die erste Publikation über das Jahr 1886/7 bringt bloss zwei Tabellen, die beide entsprechend den Erhebungsformularen gleich angelegt sind: beide enthalten die Beiträge der Eintragungen und Löschungen, nach ländlichen und städtischen Bezirken geschieden, die eine je für die einzelnen Hypothekenämter und Amtsgerichtsbezirke, die andere bloss für die Oberlandesgerichtsbezirke.

---

[1]) Vgl. Zeitschrift des königl. preuss. statist. Bureaus. Jahrgang 1887 S. 189 ff.; Jahrgang 1889 S. 1 ff.; derselbe Jahrgang S. 109 ff.; Jahrgang 1891 S. 1 ff.; ebenda S. 103 ff.; Jahrgang 1892 S. 107 ff.; Jahrgang 1894 S. 59 ff.; ebenda S. 215 ff.; Jahrgang 1896 S. 89 ff. Ueber die Methode der Erhebung u. s. w. orientiert der erste dieser Jahresberichte (1887, Seite 189 ff.)

An diesen Grundlagen der Erhebung und Verarbeitung des Materials ist im wesentlichen bis heute festgehalten worden. Einige Aenderungen sind immerhin im Lauf der Jahre eingetreten. So wurden durch eine Verfügung des Justizministers vom 16. Mai 1888 die Amtsgerichte angewiesen, überall da, wo in der Hypothekenbewegung im einzelnen oder im allgemeinen besondere Verhältnisse obwalten, die auf bestimmte Ursachen zurückgeführt werden können, den betreffenden Zahlen aufklärende Bemerkungen beizugeben, damit diese in dem die Tabellen begleitenden Text zur richtigen wirtschaftlichen Würdigung der Verschuldungsbewegung verarbeitet werden können. Des weiteren wurde vom Erhebungsjahr 1889/90 an angeordnet, dass in den Bezirken der Oberlandesgerichte Posen und Marienwerder diejenigen Beträge, welche bei den von der Ansiedelungskommission erworbenen Gütern, im Geltungsbereiche des Gesetzes vom 13. Juli 1883 aber und im Herzogtum Lauenburg alle im Verlaufe von Zwangsversteigerungen eingetragenen oder gelöschten Posten gesondert von den übrigen Beträgen zur Darstellung zu bringen sind. Diese Aussonderung ist in beiden Fällen namentlich hinsichtlich der Löschungen deshalb wichtig, weil es sich hier nicht um Entlastung des bisherigen Besitzers, sondern im Gegenteil um einen völligen Vermögensverfall desselben zu handeln pflegt, die Aussonderung demnach zwei wirtschaftlich verschieden zu beurteilende Vorgänge auch statistisch auseinanderhält.

Da keine neuen Merkmale in die Erhebungsformulare aufgenommen worden sind, hat sich natürlich auch das Tabellenwerk nur wenig geändert: man hat die Tabellen zerlegt, die Zahlen der früheren Jahrgänge zur Vergleichung herangezogen, die Differenz zwischen Eintragungen und Löschungen und das prozentale Verhältnis der Löschungen zu den Eintragungen in die Tabellen aufgenommen. Vom Jahr 1889/90 an gelangen dann, entsprechend der zitierten Anordnung, die infolge von Zwangsversteigerungen eingetragenen und gelöschten Hypotheken getrennt zur Darstellung. Erst die Publikation über das Etatsjahr 1893 4 hat das Tabellenwerk wieder etwas bereichert. Eine erste Uebersicht veranschaulicht die Hypothekenlöschungen infolge von Zwangsversteigerungen in den städtischen und ländlichen Bezirken von 1889/90 bis 1893/4; eine zweite die Sparkassengelder auf ländliche Hypotheken in den Jahren 1886 und 1894 (aus der Sparkassenstatistik), und ihre Zunahme verglichen mit der Zunahme der ländlichen Bodenverschuldung im allgemeinen in diesem Zeitraume; eine dritte den Mehr- oder Minderbetrag der Eintragungen über die Löschungen von 1886 bis 1894 nach Amtsbezirken.

Der Text, der den Tabellen jeweilen beigegeben ist, erörtert regelmässig einige methodologische Fragen, speziell die Erfassung der thatsächlichen Verschuldungsbewegung aus der bücherlichen, macht Verbesserungsvorschläge und beschäftigt sich im übrigen an Hand der den einlaufenden Formularen beigegebenen erklärenden Notizen mit der volkswirtschaftlichen Würdigung der statistischen Ergebnisse für die einzelnen Landesteile und für den ganzen Staat.

Hinsichtlich der gewählten Methode der Erhebung, speziell soweit sie die Simultanhypotheken betrifft, wird mehrfach betont, dass sie sich bei der Durchführung bewährt und die gegen sie erhobenen Einwände widerlegt habe.

E. Die Hypothekarstatistik in Bayern[1]).

Bayern ist der jüngste deutsche Staat, der Ermittelungen über die hypothekarische Belastung des Grundbesitzes in den Plan seiner regelmässigen landesstatistischen Arbeiten aufgenommen hat.

Schon *Fr. Benedikt Hermann* hatte die Bedeutung der Sache erkannt, und als er am 15. Oktober 1849 in seiner Eigenschaft als Direktor des bayrischen statistischen Bureaus dem Handelsministerium ein Gutachten mit Vorschlägen über die Verbesserung und Erweiterung der Einrichtung und Thätigkeit des statistischen Bureaus erstattete, drückte er darin namentlich den Wunsch einer summarischen Angabe der in den Hypothekenbüchern vorgetragenen Darlehenssummen aus, da es nicht leicht ein bedeutsameres Moment zur Beurteilung des Nahrungs- und Kreditwesens gebe.[2]) Das Justizministerium wollte indessen von einer solchen Statistik damals nichts wissen.[3])

Erst 45 Jahre später wurde *v. Hermann*'s Vorschlag verwirklicht: auf Anregung der statistischen Zentralkommission ordnete das Justizministerium am 6. Oktober 1894 an, dass vom 1. Januar 1895 an alljährlich über die Bewegung der hypothekarischen Verschuldung im rechtsrheinischen Bayern Nachweisungen geführt werden sollten.

Die Nachweisungen sollen laufend geführt werden. Als Erhebungsorgane dienen die Amtsgerichte bezw. deren einzelne Abteilungen. Die Erhebungsformulare (Nachweisungen) sind bestimmt, die sämtlichen in den Hypothekenbüchern des betr. Bezirkes während eines Jahres (1. Januar bis 31. Dezember) eingetragenen, vorgemerkten und gelöschten Hypotheken aufzunehmen.

Da alle Eintragungen in das gleiche Formular aufgenommen werden, weist dies eine sehr grosse Zahl von Spalten auf:

I. Hypotheken auf Grund erklärten Privatwillens (Vertragshypotheken).

1. Darlehenshypotheken

a) Annuitätenhypotheken

α) Eintragungen (in Mark)
β) Löschungen („ „)

---

[1]) Einzige Quelle für die nachfolgende Darstellung ist die „Geschichte und Einrichtung der amtlichen Statistik im Königreich Bayern". Herausgegeben vom kgl. bayr. statistischen Bureau. München 1895. S. 115 ff.

[2]) a. a. O. S. 22.

[3]) a. a. O. S. 24.

b) Hypotheken öffentlicher Kassen, Korporationen und Stiftungen (soweit nicht Annuitätenhypotheken)

α) Eintragungen (in Mark)

β) Löschungen („ „)

c) sonstige Darlehenshypotheken

α und β wie sub I 1 *a* und *b* hievor

2. Kauf- und Strichschillingshypotheken

a) Eintragungen (in Mark)

b) Löschungen („ „)

3. Hypotheken für Herauszahlungen an Eltern und Geschwister (Voraus-, Hausgelder, Zehrpfennige, Elterngüter, Erbabfindungen)

a und *b* wie sub I 2 hievor

4. Hypotheken für Renten-, Unterhalts- und sonstige Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen

a und *b* wie sub I 2 und 3 hievor

5. Kautionshypotheken

a und *b* wie sub I 2, 3 und 4 hievor

6. Sonstige Vertragshypotheken

a und *b* wie sub I 2—5 hievor.

II. Hypotheken auf Grund gesetzlichen Titels

1. nach Hypothekengesetz § 12 und Brandversicherungsgesetz Art. 46

a und *b* wie sub I 2—6 hievor

2. Zwangs- und Arresthypotheken

a und *b* wie hievor.

III. Gattung des Unterpfandes

1. land- oder forstwirtschaftlich benützte Grundstücke
2. städtische oder gewerblich benützte Grundstücke.

IV. Bemerkungen.

Die Fragestellung erstreckt sich demgemäss hinsichtlich der Schuld auf den Kapitalbetrag und die Art bezw. den juristischen Entstehungsgrund und hinsichtlich des Unterpfandes auf die wirtschaftliche Zweckbestimmung. Der Grund der Löschungen wird insofern ebenfalls berücksichtigt, als der betreffende Betrag unterstrichen werden muss, wenn die Löschung wegen Nichtbefriedigung in der Zwangsversteigerung erfolgt.

Aus den in der citierten Ministerialverfügung enthaltenen Vorschriften für die Anlegung und Führung der Nachweise ist im einzelnen noch folgendes hervorzuheben: Kautionshypotheken sind mit dem im Hypothekenbuche eingetragenen Höchstbetrage in die Nachweisung aufzunehmen. Hypotheken für Renten-, Wohnungs-, Unter-

halts- und andere ähnliche Ansprüche auf wiederkehrende Leistungen sind mit dem im Hypothekenbuch eingetragenen Kapitalanschlage und, sofern ein solcher nicht eingetragen ist, mit dem zwanzigfachen Betrage des jährlichen Anschlages in das Formular zu übernehmen. Nicht berücksichtigt werden unter anderem die blossen Debitoren- und Kreditorenänderungen, sowie Unterpfandsvermehrungen und -Verminderungen. Was als land- oder forstwirtschaftlich und was als gewerblich benütztes Grundstück zu gelten habe, ist im einzelnen namhaft gemacht.

Zur Verhütung einer mehrfachen Registrierung von Simultanhypotheken bestimmt die Instruktion, dass Hypotheken, die auf Grundstücken mehrerer Amtsgerichtsbezirke oder mehrerer Abteilungen desselben Gerichtes eingetragen oder gelöscht worden sind, nur einmal, und zwar in die Nachweisung desjenigen Amtsgerichts oder derjenigen Abteilung aufgenommen werden sollen, welche die letzte Vollzugshandlung vorgenommen hat.

Bezüglich der Sammlung. Prüfung, Ergänzung und Berichtigung des Materials ist bestimmt, dass mit Jahresabschluss die Verzeichnisse an den Präsidenten des vorgesetzten Landgerichts einzusenden sind. Der Landgerichtspräsident sammelt die Nachweisungen der Amtsgerichte seines Bezirkes, prüft sie, holt eventuell Ergänzungen und Aufklärungen ein und schickt sie dann, alphabetisch geordnet, bis längstens 15. Februar direkt an das statistische Bureau in München ein. Schon im Laufe des Jahres hat er bei den Visitationen der Amtsgerichte auch die ordnungsgemässe Führung der Nachweisungen ins Auge zu fassen und seine bezüglichen Wahrnehmungen jeweils in die Visitationsvormerkungen aufzunehmen.

Das eingesandte Material wird im statistischen Bureau verarbeitet und zur Veröffentlichung vorbereitet.

Eine Publikation ist in Bayern bisher noch nicht erfolgt.

Die hypothekarstatistischen Untersuchungen der deutschen Einzelstaaten, wie sie im Laufe der achtziger Jahre als Folge der agrarischen Notstände sich ausgebildet haben, weisen alle denselben Typus auf: die Grundbuchbehörden haben im Laufe ihrer Geschäftsführung die Eintragungen und Streichungen von Hypotheken nach bestimmten Merkmalen in Tabellen einzutragen, die jährlich abgeschlossen und für die Veröffentlichung verarbeitet werden.

Fragt man nach ihrem Wert, so ist nicht zu leugnen, dass die Instruktionen mit grosser Sorgfalt ausgearbeitet sind und sich mit Erfolg bemühen, materielle Unrichtigkeiten, namentlich auch die mehrfache Zählung der Simultanhypotheken zu vermeiden. Weniger zufriedenstellend ist dagegen die eigentliche Fragestellung. Das Ziel: die Bewegung der Verschuldung innerhalb der verschiedenen sozialen Klassen und im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der betreffenden Besitzer zu erfassen, hat man sich nirgends gestellt. Die Gesichts-

punkte, unter denen die Verschuldungsbewegung aufgenommen wird, sind keineswegs die wichtigsten und lassen sich nicht einmal mit Erfolg festhalten. Die Art und Entstehungsursache des Pfandrechts hat im günstigsten Falle formale Wahrheit: die wirtschaftlichen Vorgänge und Thatsachen, die dahinter stecken, bleiben meist verborgen. Die Gattung des einzelnen Unterpfandes wiederum und ebenso seine Grösse ist an sich von geringer Bedeutung: das entscheidende wäre die Grösse und die Qualität der gesamten Besitzeinheit.

Was die Ausbeutung des gewonnenen Materials betrifft, so stehen Hessen und Baden in erster Reihe. Sachsen hat den grossen Vorzug einer Bestandsaufnahme, die für alle späteren Erhebungen eine wertvolle Grundlage abgiebt und den Ergebnissen der Bewegungsstatistik erst die rechte Bedeutung verleiht. Preussen besitzt, wenn wir von seiner Enquete absehen, die dürftigste Hypothekarstatistik: unterschiede es nicht wenigstens Stadt und Land, so hätte es nicht mehr als das Minimum dessen, was von einer Hypothekarstatistik verlangt werden muss: den nackten Kapitalbetrag von Eintragungen und Löschungen nach bestimmten Gebietseinheiten. Das ist um so merkwürdiger, als sich in Preussen nach dem Urteil des Bearbeiters der Hypothekenstatistik die Darstellung der ländlichen Hypothekenbewegung nach Grössenklassen des Grundbesitzes leicht durchführen liesse. Damit wäre aber gerade ein Hauptpostulat, das aufgestellt werden muss, erfüllt.

Für den Augenblick wäre vor allem zu wünschen, dass sorgfältige Bestandsaufnahmen, mit Unterscheidung des schuldenfreien und des verschuldeten Besitzes, mit durchgehender Klassenschichtung dieser beiden Kategorien und unter Vergleichung mit der Leistungsfähigkeit der Grundbesitzer durchgeführt würden. Die Statistik der Verschuldungsbewegung hätte dann vor allem die Unterscheidung nach socialen Grundbesitzerklassen festzuhalten und die Entwickelung innerhalb derselben zu verfolgen.

SIEBENTES KAPITEL.

Die süddeutschen Agrarenqueten.

Gleichzeitig und im engsten Zusammenhang mit den Untersuchungen der achtziger Jahre, die im vorigen Kapitel besprochen wurden, fanden in zahlreichen deutschen Staaten umfassende Erhebungen über die Gesamtlage der Landwirtschaft und des ländlichen Grundbesitzes statt. Auch hier ging Baden mit dem guten Beispiel voran, Hessen, Württemberg, Preussen, Elsass-Lothringen folgten nach, Bayern schloss die Reihe. Eine private Enquete des Vereins für Socialpolitik aus dem Jahre 1883 über bäuerliche Zustände verfolgte ähnliche Zwecke.

Die Untersuchungen erstreckten sich nicht nur auf die hypothekarische Verschuldung, aber überall stand diese im Vordergrund des Interesses. Die preussische und elsass-lothringische Enquete, und ebenso die Enquete des Vereins für Socialpolitik fallen für uns ausser Betracht, da sie sich nicht der statistischen Methode zur Erforschung der Bodenverschuldung bedienen. Dagegen bildet die statistische Aufnahme der Hypothekenschulden in dem jedesmaligen Untersuchungsgebiet einen integrierenden Bestandteil des Arbeitsprogramms der übrigen Enqueten. Sie soll uns im folgenden beschäftigen.

Natürlich haben wir uns nicht mit den Enqueten in ihrer Gesamtheit, sondern nur mit ihren die Hypothekarstatistik betreffenden Abschnitten zu befassen. Es wird aber um des Verständnisses willen nötig sein, jeweilen auch über die Anlage und Durchführung des Ganzen das wichtigste zu bemerken.

A. Die badischen Erhebungen von 1883[1]).

Den Anregungen und Anträgen entsprechend, die in den beiden Kammern der badischen Landstände auf dem Landtage von 1881/82 erfolgt waren, entschloss sich das Ministerium des Inneren, für das Jahr 1883 eine Reihe von Erhebungen zu veranstalten, die in die Lage der landwirtschaftlichen Bevölkerung einen genauen Einblick gewähren sollten. Es waren dies:

1. eine Statistik der im Jahre 1882 vorgekommenen Zwangsveräusserungen landwirtschaftlicher Anwesen,
2. eine Ergänzung der laufenden Statistik der eingetragenen Vorzugs- und Unterpfandsrechte (s. o.),
3. eine Erhebung über die Gesamtlage der Landwirtschaft in einer Anzahl Gemeinden des Landes.

Mit dieser letzteren Untersuchung haben wir uns hier zu befassen.

Es war wohl zunächst davon die Rede gewesen, die sämtlichen eingetragenen Pfandrechte in allen Gemeinden des Landes zu ermitteln. Allein mit Rücksicht auf den grossen Arbeitsaufwand, der dazu erforderlich gewesen wäre, und auf die zweifellose Incongruenz des bücherlichen Lastenstandes mit dem faktischen, entschloss man sich, davon abzusehen und statt dessen die Gesamtverschuldung zwar nur in einer beschränkten Anzahl von Gemeinden zu ermitteln, diese Erhebung aber auszudehnen auf alle diejenigen Verhältnisse, unter deren Einwirkung eine bestimmte Höhe der Verschuldung zu Stande kommt, d. h. also zu einer eigentlichen landwirtschaftlichen Enquete zu erweitern.

[1]) Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der Landwirtschaft im Grossherzogtum Baden. 4 Bde. 1883. Die ersten Bände enthalten die Berichte über die einzelnen Gemeinden, der Schlussband das Programm und einen zusammenfassenden Bericht samt tabellarischen Anhängen. Vgl. auch *v. Miaskowski* a. a. O. S. 224 ff. *Schäffle*'s oben citierter Aufsatz (s. o. S. 14) beschäftigt sich nur mit den Ergebnissen der Enquete, nicht mit der Methode.

Die Zahl der Erhebungsgemeinden wurde auf 37 festgesetzt. Bei ihrer Auswahl wurde weniger auf die Einteilung des Landes nach politischen Bezirken, als auf seine natürliche Gliederung nach Kulturzonen, d. h. darauf Bedacht genommen, dass alle landwirtschaftlich wichtigen Gegenden möglichst gleichmässig zur Vertretung gelangten. Ferner wurde dabei Rücksicht genommen auf die verschiedenen bäuerlichen Erbrechtsverhältnisse, deren Einfluss nicht nur in der Grundbesitzverteilung, sondern auch in der Bodenverschuldung zu Tage tritt; es wurden demgemäss sowohl die Gegenden mit naturaler Teilung des ererbten Liegenschaftsvermögens, als auch diejenigen mit Anerbenrecht zu den Erhebungen herangezogen. Endlich wurde auch darauf gesehen, dass in thunlichst gleichmässiger Weise teils Gemeinden in notorisch günstigen, teils solche in mittleren, teils solche in notorisch ungünstigen Verhältnissen vertreten waren.

Die durchzuführenden Arbeiten bestanden programmgemäss zunächst in der sorgfältigen Erhebung aller derjenigen Verhältnisse, welche das landwirtschaftliche Gewerbe und sein günstiges oder minder günstiges Gedeihen beeinflussen und sodann in der Erstattung eines diese Erhebungen übersichtlich zusammenfassenden Berichtes.

Als Organe für diese Erhebungsarbeiten fungierten für je eine Gemeinde oder mehrere derselben eigene, von dem Ministerium des Inneren ernannte Erhebungskommissäre. Als solche standen zunächst die Landwirtschaftslehrer zur Verfügung. Ausserdem wurden aber noch andere Kräfte herangezogen, die vermöge ihrer beruflichen Thätigkeit oder ihrer Stellung im öffentlichen Leben für die Lösung dieser Aufgabe besonders geeignet erschienen (Oekonomen, Verwalter, Forstbeamte, Landwirtschaftsinspektoren). Dem Umstande, dass solche Kräfte in allen Teilen des Landes dem Ministerium zur Verfügung standen, wird es vornehmlich zugeschrieben, dass die umfassend angelegte und in ihrer Ausführung schwierige Arbeit in verhältnismässig kurzer Zeit mit Erfolg durchgeführt werden konnte.

Bei Feststellung des Programms der Enquete ging man von der Ansicht aus, dass die ungünstige Lage der landwirtschaftlichen Bevölkerung eines Ortes in der Regel als das Ergebnis des Zusammenwirkens einer grösseren Anzahl Faktoren sich darstellen werde und dass deshalb Gegenstand der Erhebung die Ermittelung aller dieser Faktoren und die Art ihrer Einwirkung sein müsse. Ein ausführliches und sorgfältig durchgearbeitetes Fragenschema stellte demnach alle die Punkte zusammen, über welche man von den Kommissären Auskunft zu erhalten wünschte. Die sieben ersten Fragen beziehen sich auf die allgemeinen Zustände und Einrichtungen, unter denen die Landwirtschaft der Erhebungsgemeinden betrieben wird: die Grösse der Gemarkung im Verhältnis zur Grösse der Landwirtschaft treibenden Bevölkerung, die Bodenverhältnisse, nach denen sich die Art der Benützung des landwirtschaftlichen Geländes zu richten hat, die Richtungen der Produktion und das Verhältnis der verschiedenen Kulturarten zu einander, die Technik des Betriebes, die Grundbesitzverteilung, die Bodenpreise, die Intensität des Liegenschaftsumsatzes, die land-

wirtschaftliche Versicherung, die Pachtverhältnisse, Nebenverdienst und Nebengewerbe der landwirtschaftlichen Bevölkerung, das Kreditwesen. Die beiden nächsten Fragen wenden sich der Lage des landwirtschaftlichen Gewerbes selbst zu, indem sie einerseits über die Konsumtions- und Rentabilitäts-, andererseits über die Verschuldungsverhältnisse Aufschluss verlangen. Die Schlussfrage wendet sich an die jeweilen nach Abschluss der Erhebungsarbeiten in den Gemeinden einzuberufende Kommission, um ihr Gelegenheit zu geben, sich über die Gesamtlage der landwirtschaftlichen Bevölkerung auszusprechen und Massnahme vorzuschlagen, von denen nach den konkreten Verhältnissen der betreffenden Gemeinde eine Besserung der landwirtschaftlichen Lage erhofft wird.

Nachdem das Programm vorläufig entworfen war, wurde, um dasselbe zu prüfen und zugleich über die zweckmässigste Art der Erhebung und den nötigen Zeit- und Arbeitsaufwand Aufschluss zu erhalten, eine Art Probeerhebung in der Gemeinde Königsbach vorgenommen unter der unmittelbaren Leitung des Ministerialrates *Buchenberger*, dem an der ganzen Enquete das hauptsächliche Verdienst zukommt.

Als das Resultat günstig ausgefallen war, wurde der Königsbacher Bericht gedruckt und den Erhebungskommissären zugestellt. Hierauf fand im Mai 1883 zum Zweck näherer mündlicher Information und des Meinungsaustausches über die Behandlung besonders schwieriger Materien eine Konferenz sämtlicher Kommissäre in Karlsruhe statt. Gleichzeitig wurden im statistischen Bureau eine Anzahl für die Enquete erforderlicher statistischer Nachweise angefertigt. Im Anfang Juni wurde dann auf Grund des definitiven Programms und an Hand einer eingehenden den Kommissären eingehändigten Instruktion mit den Erhebungsarbeiten begonnen. Schon im Lauf des Juli ging der erste Bericht ein, die sechs letzten in den ersten Wochen des November. Mit der Drucklegung der einzelnen Berichte wurde jeweilen sofort nach ihrem Eintreffen begonnen. Und da die Arbeit, um die Publikation möglichst zu beschleunigen, unter sechs verschiedene Firmen verteilt wurde, lagen die Ergebnisse der Enquete, die im Laufe des Sommers begonnen wurde, bereits im Dezember fertig vor. Sämtliche 37 Berichte wurden publiziert und ihnen eine übersichtliche Darstellung beigegeben, welche die wichtigsten Ergebnisse verarbeitet und erläutert und von einer Reihe statistischer Tabellen und Uebersichten und graphischer Darstellungen begleitet ist. Die Kosten der ganzen Enquete betrugen rund 30 000 Mark,[1]) wovon auf den Druck allein etwa 13 000 Mark entfielen.

Soviel über die Organisation und Durchführung der ganzen Enquete.

Die Ermittlung der hypothekarischen Verschuldung stand nebst den Untersuchungen über die Ertragsverhältnisse recht eigentlich im

[1]) Die Angabe von Mk. 300 000 bei *v. Miaskowski* (a. a. O. S. 226 bezw. 924) beruht auf einem Druckfehler.

Mittelpunkt des ganzen Unternehmens. Ihr wurde daher besondere Sorgfalt zugewendet. Sie geschah in folgender Weise. Zunächst wurden den Erhebungskommissären aus den Steuerzetteln ausgezogene Namensverzeichnisse aller Grundbesitzer der Gemarkung zugestellt, in denen auseinandergehalten waren die rein landwirtschaftlichen Haushaltungen (inbegriffen die Tagelöhner) und die landwirtschaftlichen Haushaltungen mit Nebenerwerb (Gewerbe oder Handel). In diese Verzeichnisse wurden dann für jede landwirtschaftliche Haushaltung durch den Ratschreiber der Gemeinde, unter Kontrolle des Kommissärs, aus dem Pfandbuch die bedungenen und die richterlichen Unterpfandsrechte, aus dem Grundbuch die gesetzlichen Vorzugsrechte aus Kaufschillingen und Gleichstellungsgeldern eingetragen. Nicht berücksichtigt wurden die gesetzlichen Unterpfandsrechte der Ehefrauen, der Bevormundeten, der Kassen u. s. w., und zwar auch dann nicht, wenn durch ein Geding oder einen sonstigen Rechtsvorgang die gesetzlichen Unterpfandsrechte auf bestimmte Liegenschaften und Summen festgestellt waren, desgleichen wurden nicht berücksichtigt die zum Pfandbuch eingetragenen Vollstreckungsverfügungen. Ferner war ganz allgemein nur auf solche Pfand- und Grundbucheinträge Rücksicht zu nehmen, die in bestimmten Geldbeträgen ausgedrückte Leistungen zum Gegenstand haben, ob dieselben nun im übrigen in einmaligen oder in wiederholten teilweisen Zahlungen (Annuitäten und Renten etc.) bestehen. Wenn dabei die Gesamtsumme im Bucheintrag nicht genannt war, so musste sie aus der Teilzahlung berechnet werden. Für die Leibrenten war der achtfache Betrag der Jahresrente einzusetzen. Die Einträge wurden nach den Hauptkategorien der Verschuldung (bedungene Unterpfandsrechte, richterliche Unterpfandsrechte, Kaufschillinge u. s. w.) geordnet.

Um die gesamte Verschuldung einer Gemeinde festzustellen, wurde auch der verschuldete Grundbesitz der Ortsangehörigen, der in auswärtigen Gemarkungen lag, berücksichtigt.

Nach erfolgter Ausfüllung des Schuldennachweises wurde mit den einzelnen Schuldnern eine Liquidation abgehalten, um festzustellen, welche von den eingetragenen Pfandrechten oder bis zu welchem Betrage dieselben durch bereits geschehene Zahlung erloschen seien. Es stellte sich dabei heraus, dass die Einträge für bereits bezahlte Verbindlichkeiten oft eine sehr erhebliche Quote des Gesamtbetrages der Einträge darstellen und in einzelnen Fällen der Summe der zu Recht bestehenden Einträge nahezu gleichkommen, wodurch die methodologische Bedeutung solcher Liquidationen, zum mindesten als Kontrollversuch, endgiltig erwiesen ist. Ueber den Inhalt der die Schuldverhältnisse betreffenden Erhebungen war den Kommissären strengste Verschwiegenheit anbefohlen.

Als Wertmass des liegenschaftlichen Aktivvermögens, das dem durch die Auszüge aus den Grund- und Pfandbüchern ermittelten Stand an Passiven gegenübergestellt wurde, um die Intensität der Verschuldung zu messen, benützte man die Steueranschläge der Liegenschaften und Gebäude, wie sie sich aus den Grund- und Gebäude-

steuerzetteln ergaben. Da in Baden das Grundsteuerkapital auf Grund der Kauf- und Pachtpreise ermittelt worden war, bedeutete dieses Vorgehen prinzipiell eine Vergleichung des Schuldenstandes mit dem Verkehrswert der Liegenschaften. Indessen stellte es sich heraus, dass diese Steueranschläge nur in wenigen Fällen der ganz genaue Ausdruck des Verkehrswertes zur Zeit der Erhebung waren und dass vielmehr in der Mehrzahl der Gemeinden die augenblicklichen effektiven Verkehrswerte des landwirtschaftlichen Geländes im Mittel höher und nur für eine Minderzahl von Grundstücken niedriger standen, als die Steueranschläge. Desgleichen kamen die Steueranschläge der Gebäude im Durchschnitt nur etwa der Hälfte der Brandsteueranschläge gleich. Aus diesem Grunde stellte sich in den meisten Fällen der Prozentsatz der Verschuldung nach den Berechnungen höher heraus, als es der Wirklichkeit entsprach. Eine Gegenüberstellung der Belastung und des Ertragswertes der Liegenschaften wurde nicht versucht.

Auf Grund dieser Ermittelungen hatten die Kommissäre ihre Berichte abzufassen. Das Programm hatte folgende Fragen gestellt, die zu beantworten waren:

Wie verteilt sich der ermittelte Betrag der Immobiliarverschuldung auf die einzelnen Besitzgruppen und auf welche Gruppe — Grossgrund-, Mittel-, Kleinbesitz — entfällt der stärkste Prozentsatz der Schuldenlast?

Datiert der Schuldenstand aus älterer oder neuerer Zeit, hat derselbe etwa im letzten Jahrzehnt besonders zugenommen?

Sind in den letzten 5 Jahren die Zinsen und Zieler regelmässig bezahlt worden oder sind die Landwirte mit diesen Zahlungen im Rückstand geblieben? (wenn thunlich mit Zahlenangaben zu belegen).

Welches sind im allgemeinen die Ursachen der Verschuldung? Sind auf den Umfang derselben insbesondere von Einfluss gewesen:

das bestehende bäuerliche Erbrecht oder die üblichen ehelichen Gütersysteme;

unwirtschaftlicher Ankauf von Grundstücken zu hohen Preisen;

ungenügender Besitz von Betriebskapital; zu frühe Gründung eines Haushaltes; Verschwendungssucht, unordentliche Wirtschaft überhaupt;

eine rasche Aufeinanderfolge schlechter Ernten, besondere Unglücksfälle (Viehsterben, Hagelschläge, Ueberschwemmungen etc.);

sonstige, der Kommission bekannt gewordene Umstände?

Die Bearbeitung des Materials über die Immobiliarverschuldung erfolgte unmittelbar nach Abschluss der Liquidation mit den Schuldnern durch das statistische Bureau in Karlsruhe, wobei programmmässig

eine Trennung unter den Grundbesitzern in solche, welche ausschliesslich Landwirtschaft betreiben und in solche, welche neben der Landwirtschaft noch ein Gewerbe ausüben, stattfand, und innerhalb jeder dieser Hauptgruppen noch eine Trennung der Besitzer nach der Grösse ihres Besitzes und der Schulden nach den Verschuldungsursachen vorgenommen wurde. Endlich wurden innerhalb jeder der beiden Hauptgruppen der Besitzer die Verschuldeten von den Unverschuldeten getrennt gehalten. Das Ergebnis dieser Verarbeitung liegt vor in drei statistischen Tabellen, die das bezügliche Material für jede einzelne Gemeinde zur Darstellung bringen und den 37 Einzelberichten beigegeben sind.

Diesen Tabellen liegt eine dreifache Gliederung der Grundbesitzer zu Grunde:

I. Landwirte ohne gewerbliche Nebenbeschäftigung (Tagelöhner inbegriffen), einschliesslich des landwirtschaftlichen Besitzes der Gemeindeeinwohner auf Nachbargemarkungen (Tab. I).

II. Personen, welche Gewerbe und Landwirtschaft nebeneinander betreiben, einschliesslich solcher mit sonstigem Erwerb, die zugleich eigenes landwirtschaftliches Gelände besitzen und einschliesslich des landwirtschaftlichen Besitzes der Gemeindeeinwohner auf Nachbargemarkungen (Tab. II).

III. Personen überhaupt (ohne Ausmärker) [Tab. III].

In jeder dieser Tabellen sind auseinandergehalten die Verschuldeten und die Unverschuldeten, und endlich sind innerhalb dieser Kategorien noch Besitzgruppen gebildet, meistens 5 bis 6, beginnend mit 0,25 ha und aufsteigend, in ungleichen Intervallen, bis 20 ha.

Für alle diese Kategorien werden folgende Verhältnisse, mit geringen Abweichungen im einzelnen, nachgewiesen: die Zahl der Fälle, die Grösse des Liegenschaftsbesitzes, der Steuerkapitalwert der Liegenschaften, der Gebäude und beider zusammen, der Kapitalbetrag der eingetragenen Schulden nach ihren verschiedenen Entstehungsursachen (Kaufschillinge; Gleichstellungsgelder; Darlehen aus Liegenschaftskauf, aus Erbteilung, aus Hausbau, aus Viehkauf, aus sonstigen Ursachen; Schulden aus Bürgschafts- oder Sicherheitsleistung), der Kapitalbetrag der sämtlichen Schulden, das Total der Schulden in Prozenten des gesamten Steuerkapitalwertes, und der prozentale Anteil der einzelnen Besitzkategorien am Totalbetrag der Schulden.

Der Besitz in toter Hand und der Grossgrundbesitz wurde überall ausgeschieden und jeweils am Schlusse der dritten Tabelle mit den Ausmärkern und denjenigen Gewerbetreibenden, die nur einen ganz unerheblichen Besitz an landwirtschaftlichem Gelände haben, summarisch behandelt.

Das in diesen Tabellen für die einzelnen Gemeinden verarbeitete Material wurde dann im Generalbericht des vierten Bandes zu einer Anzahl von Gesamtübersichten vereinigt, deren volkswirtschaftliche Bedeutung der beigegebene Text erläutert. Eine erste Uebersicht

bringt zur Darstellung das Immobiliaraktivvermögen der einzelnen Gemeinden (unter Ausschluss des Grossgrundbesitzes, des Besitzes in toter Hand und des Besitzes der Ausmärker) nach den Steueranschlägen, den Betrag aller ermittelten Mobiliarschulden und das Prozentverhältnis, in dem das erstere durchschnittlich — Unverschuldete und Verschuldete gleichmässig berücksichtigt — belastet ist. Da in dieser Tabelle die Verschuldung in Beziehung zu dem gesamten, belasteten und unbelasteten, Besitz gesetzt ist und beide Arten von Betrieben, die rein landwirtschaftlichen und die gemischten, darin vereinigt sind, so giebt sie nur über die durchschnittliche Belastung der Ortseinwohner der verschiedenen Erhebungsgemeinden Aufschluss, ohne in die innere Gliederung der Gemeinden selbst einen Einblick zu gewähren. Die nächste Uebersicht befasst sich nur mit den rein landwirtschaftlichen Betrieben und bringt sowohl das Prozentverhältnis, in dem die verschuldeten Anwesen thatsächlich belastet sind, wie den prozentalen Anteil des Steuerkapitalwertes der unverschuldeten Haushaltungen am gesamten Immobiliarvermögen für die einzelnen Gemeinden zur Darstellung. Diese Tabelle gewährt also einerseits in die wirklichen Belastungsverhältnisse der Verschuldeten einen genaueren Einblick, andererseits aber auch in die ökonomische Situation der ganzen Gemeinden, indem sie den absoluten und relativen Anteil der Unverschuldeten an der Gesamtzahl der Anwesen und am gesamten Immobiliarvermögen der Gemeinden nachweist. Eine besondere Aufmerksamkeit wird aber der Frage geschenkt, wie sich die Belastung innerhalb der einzelnen Besitzgruppen gestaltet. Und zwar konzentriert sich das Hauptinteresse, dem wesentlichen Zweck der Enquete gemäss, auf jenen wichtigsten Teil der ländlichen Bevölkerung, welcher den eigentlichen Bauernstand repräsentiert, in klein-, mittel- und grossbäuerliche Betriebe sich scheidet und mehr oder weniger ausschliesslich auf die Einnahmen aus dem Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes allein angewiesen ist. Eine weitere Uebersicht stellt daher die Immobiliarverschuldung der bäuerlichen Bevölkerung allein mit Ausschluss der Tagelöhner und der gemischten Betriebe dar. Hier finden wir für die einzelnen Erhebungsgemeinden folgende Rubriken: Zahl der Liegenschaftsbesitzer, Zahl der verschuldeten Besitzer, Steuerkapitalwert der verschuldeten Anwesen, Prozentbelastung des Liegenschaftswertes überhaupt, Zahl der Unverschuldeten, Liegenschaftswert der Unverschuldeten, prozentaler Anteil der unverschuldeten Besitzer an der Gesamtzahl der Besitzer, prozentaler Anteil des unverschuldeten Liegenschaftswertes am Gesamtbetrag des Liegenschaftswertes. Diese Tabelle gewährt demnach vor allem Aufschluss über die Intensität der Belastung des bäuerlichen Besitzes und über den Umfang des schuldenfreien bäuerlichen Grundeigentums. Was dabei in jeder Gemeinde als „bäuerlich“ betrachtet wurde, ersieht man aus einer Schlussrubrik, in der die Minimalgrösse eines noch als bäuerlich betrachteten Anwesens für jede Erhebungsgemeinde verzeichnet ist. Sie steigt, je nach den allgemeinen Boden- und Bewirtschaftungsverhältnissen von 2 ha bis auf 10 ha.

Mit Rücksicht auf die durch die Ertragsberechnungen konstatierte geringe Belastungsfähigkeit des kleinbäuerlichen Besitzes wird in einer weiteren Uebersicht die prozentale Belastung dieser Kategorie kenntlich gemacht und gleichzeitig für jede Gemeinde angegeben, welcher Prozentsatz der kleinbäuerlichen Bevölkerung von einer Immobiliarverschuldung sich frei zu halten wusste. Auch die Abgrenzung dieser Besitzschichte ist natürlich verschieden in den einzelnen Gemeinden. Endlich fasst eine übersichtliche, gleichfalls nach Gemeinden geordnete Darstellung die Hauptkategorien der Verschuldung, hinsichtlich der Entstehungsursache, zusammen: Liegenschaftskäufe, Erbteilungen und Kindskäufe, Hausbau und sonstige Ursachen, je mit den absoluten Schuldbeträgen und dem prozentalen Anteil.

Der Text des Generalberichtes schliesst sich an die im Fragenschema gegebene Ordnung an und erläutert demgemäss ausser der Verteilung der Verschuldung unter die verschiedenen Besitzgruppen und den Ursachen der Belastung das Anwachsen der Schulden seit den siebziger Jahren, die Abwicklung der Schuldenverbindlichkeiten, Konkurse und Zwangsvollstreckungen — mit zahlreichen statistischen Uebersichten.

Wie aus dieser Darstellung hervorgeht, wurde auf die juristische und sociale Qualität der Gläubiger bei den Erhebungen über die Verschuldung keine Rücksicht genommen, und ebensowenig auf die Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen der ermittelten Schulden. Die hieher gehörigen Erscheinungen sollten nicht im einzelnen statistisch erfasst und festgehalten werden; die siebente Frage des Programms begnügte sich, nach der Art und Weise zu fragen, in der die Landwirte ihr Kreditbedürfnis befriedigen, nach der vorwiegenden Natur der in Anspruch genommenen Gläubiger und den üblichen Darlehensbedingungen in Bezug auf Zeitdauer, Zinsfuss und Rückzahlung. Dieser Fragestellung entspricht natürlich die Berichterstattung.

Die Aufnahme der Mobiliarverschuldung — Schulden des Personalkredits — lag nicht im Rahmen der Enquete, weil diese Schulden sich in der Regel der Feststellung entziehen. Indessen wurden die Kommissäre angewiesen, da, wo man sicher war, einigermassen zuverlässige Ergebnisse zu erzielen, d. h. namentlich in Gemeinden, wo das Personalkreditbedürfnis fast ausschliesslich von Kreditinstituten befriedigt wird, auch approximative Angaben über die Höhe der Mobiliarverschuldung zu sammeln. Dies ist auch in einer Reihe von Erhebungsgemeinden geschehen, ohne dass die so gewonnenen Schätzungen einer statistischen Bearbeitung unterzogen worden wären.

Zum Schluss erübrigt uns noch, einen wichtigen Punkt aus der badischen Enquete herauszuheben, der zwar nicht unmittelbar zur statistischen Erfassung der thatsächlichen Verschuldung gehört, aber im engsten Zusammenhang mit ihr steht: der durch die Ertragsberechnungen, speziell die Haushaltsberechnungen, unternommene Versuch, die Belastungsfähigkeit der verschiedenen Besitzgruppen zu bestimmen und dadurch Normen zu gewinnen für ein zulässiges, die

Leistungsfähigkeit der Besitzer nicht übersteigendes Mass der hypothekarischen Verschuldung.

Um in die Ertragsverhältnisse der bäuerlichen Güter einen Einblick zu erhalten, war die Vornahme zweier Berechnungen im Programm vorgesehen, einer Haushalts- und einer Rentabilitätsberechnung. Aufgabe der ersteren sollte sein, nachzuweisen, welches der Naturalverbrauch in einer gegebenen Bauernfamilie ist und welche Erzeugnisse der Wirtschaft also zum Verkaufe gelangen können; ferner, wie hoch sich die Baareinnahmen für diese Erzeugnisse belaufen und welcher Teil derselben nach Berücksichtigung der nötigen Baarausgaben dem Landwirt am Schluss einer Wirtschaftsperiode zur freien Verfügung steht. Bei der zweiten Berechnung, der Rentabilitätsberechnung, wurden dem Wert aller gewonnenen Naturalerzeugnisse die gesamten Bewirtschaftungskosten einschliesslich eines für den Wirtschafter ausgeworfenen Gehaltes und der für Verzinsung und Tilgung des lebenden und toten Inventars nötigen Beträge gegenübergestellt, um dadurch die mittlere Verzinsung des gesamten Liegenschaftsbesitzes zu finden. In jeder Gemeinde sollten programmgemäss drei Ertragsberechnungen angestellt werden, eine für ein grossbäuerliches, eine für ein mittel- bezw. kleinbäuerliches Anwesen und eine für ein Taglöhnergütchen. Indessen musste man sich in einigen Gemeinden, wegen der Unmöglichkeit, in den betreffenden Besitzgruppen zuverlässige Angaben zu erhalten, auf eine kleinere Anzahl von Berechnungen beschränken. Grosse Sorgfalt war den Kommissären hinsichtlich des in die Berechnungen einzusetzenden Zahlenmaterials zur Pflicht gemacht. Mit besonderer Genugthuung spricht sich der Generalbericht über das Ergebnis der Haushaltsberechnungen aus und hebt nachdrücklich hervor, dass sie nicht nur einen Einblick gewähren in die Lebensweise der bäuerlichen Bevölkerung, sondern auch zeigen, welche Summe einem Wirtschafter nach Bestreitung aller übrigen nötigen Bedürfnisse zur Verzinsung und Tilgung etwaiger Schulden übrig bleiben. Die bezüglichen Resultate wurden, um aus dem Umfang der etwa vorhandenen Baarüberschüsse ein Urteil zu gewinnen über die Möglichkeit der Verzinsung und Tilgung allfälliger Schulden, tabellarisch zusammengestellt. Dabei ging man der einfacheren Berechnungsweise halber von der Unterstellung aus, dass — was freilich zur Zeit nicht die Regel war — Verzinsung und Heimzahlung der Schulden in Annuitäten erfolge und letztere auf 6% (4% Zins, 2% Tilgungsquote) sich stellen, und setzte den Belastungsprozentsatz in Beziehung zum Steuerkapitalwert der betreffenden Anwesen. Für jedes der in Berechnung gezogenen Güter wurde angegeben die Grösse der Wirtschaftsflächen, die Anzahl der Familienglieder, der jährliche mittlere Baarüberschuss, derselbe pro ha in runden Zahlen und die unter der genannten Voraussetzung berechnete zulässige Belastung des Anwesens mit Schulden in Prozenten des Steuerkapitalwertes. Aus dieser Tabelle leitet dann der Schlussbericht Folgerungen ab über die Zulässigkeit der Verschuldungsgrenze in den verschiedenen Wirtschaftszonen und Besitzgruppen; insbesondere vergleicht er die

so gefundene Belastungsfähigkeit des kleinbäuerlichen Grundbesitzes mit den aus den öffentlichen Büchern ermittelten thatsächlich existierenden Schuldbeträgen. Dass das Resultat, der relativ geringen Zahl der beobachteten Fälle, sowie der Notwendigkeit wegen, bei den Haushaltsberechnungen vielfach mit fiktiven Grössen zu operieren, nur mit Vorsicht zu verwerten ist, liegt in der Natur der Sache.

Auf die Rentabilitätsberechnungen und die übrigen Bestandteile der Enquete ist hier, wo wir es nur mit der Statistik der Hypothekarschulden zu thun haben, nicht einzugehen.

B) Die hessischen Erhebungen von 1884 bis 1886. [1])

Im wesentlichen lehnt sich die in den Jahren 1884, 1885 und 1886 im Grossherzogtum Hessen durchgeführte landwirtschaftliche Enquete streng an das Vorbild der kurz vorher zum Abschluss gebrachten badischen an. Auch hier wurden ausser der Enquete Erhebungen über die Zwangsveräusserungen landwirtschaftlicher Anwesen und eine detaillierte Verschuldungsstatistik angeordnet. Nachdem in den ersten Monaten des Jahres 1884 die beiden Kammern der Stände der Regierung einen Betrag von 20 000 Mark zur Verfügung gestellt hatten, um in 25 Gemeinden des Landes gleichmässige Ermittelungen über die Lage des kleinen und mittleren Grundbesitzes anstellen zu lassen, wurden alsbald die nötigen Schritte eingeleitet. Entsprechend den übereinstimmenden Wünschen der Regierung und der Landstände wurde die Anlage, Organisation und Durchführung der Erhebungen im engsten Anschluss an das badische Muster angeordnet. Das Programm wurde nach den gleichen Grundsätzen entworfen: in 25 Gemeinden des Landes, die für die verschiedenen Zustände in wirtschaftlicher Beziehung als typisch angesehen werden können, sollten die das Gedeihen des landwirtschaftlichen Gewerbes beeinflussenden Verhältnisse durch besondere Kommissäre erhoben und in übersichtlich zusammenfassenden Berichten dargestellt werden.

Mit geringen Abweichungen im einzelnen, die zumeist einen Fortschritt bedeuten, wurde das gleiche Fragenschema aufgestellt, wie in Baden. Nach den gleichen Grundsätzen (Berücksichtigung der verschiedenen Kulturzonen, der Gegenden mit Hausindustrie etc., günstiger und ungünstiger Verhältnisse u. s. w.) wurden die Erhebungsgemeinden, nach den gleichen die Erhebungskommissäre gewählt. Unter den letzteren fungierten namentlich — neben den Landwirtschaftslehrern — Mitglieder der Grossh. Centralstell für die Landwirtschaft, die auch bei der Wahl der Gemeinden mitherangezogen worden war. Wie in Baden wurde zuerst — in der Gemeinde Messel — eine Probeerhebung durchgeführt und der Bericht über dieselbe auf einer am

[1]) Die landwirtschaftliche Enquete im Grossherzogtum Hessen, veranstaltet von dem Grossherzoglichen Ministerium in den Jahren 1884, 1885 und 1886. 2 Bde.

31. Juli 1884 nach Darmstadt einberufenen Konferenz den Erhebungsorganen nebst einer Instruktion, statistischem Hilfsmaterial u. s. w. übergeben. Auch hier wurde, bevor die Berichte abgeschlossen und zur Drucklegung abgeliefert wurden, eine Kommission einberufen, um den Bericht des Kommissärs zu begutachten, ein Gesamturteil über die Lage der Gemeinde abzugeben und Vorschläge zur Besserung der landwirtschaftlichen Zustände zu machen. An den Sitzungen dieser Kommissionen nahmen in der Regel der die Enquete leitende Ministerialreferent und der Generalsekretär der landwirtschaftlichen Vereine teil, jedesmal der erste Verwaltungsbeamte des Kreises oder sein Stellvertreter, dazu Ortseinwohner, die vom Kommissär und dem Kreisrat als geeignet bezeichnet waren und gewöhnlich noch ein mit den Verhältnissen vertrautes Mitglied des Kreisausschusses.

Die Durchführung der Enquete nahm beträchtlich mehr Zeit in Anspruch als in Baden, und gelangte erst im Laufe des Jahres 1886 zum Abschluss.

Bei der Aufnahme des Schuldenstandes wurde der Natur der Sache nach eine ähnliche Methode wie in Baden befolgt. In allen Erhebungsgemeinden wurde vorerst der Gesamtbesitz jeder einzelnen Haushaltung auf Grund der bei den Steuerkommissären erhobenen Verzeichnisse festgestellt und dann der dermalige Verkaufswert von Grund und Boden eines jeden einzelnen Besitzers, in den Provinzen Starkenburg und Oberhessen durch das Ortsgericht, in der Provinz Rheinhessen durch den Bürgermeister unter Zuziehung anderer sachverständiger Ortseinwohner ermittelt. Der Wert der dazu gehörigen Gebäude wurde nach ihrem Brandversicherungsanschlag angenommen.

Man glaubte ein anschaulicheres und zuverlässigeres Bild der Verschuldung zu erhalten, wenn man den wirklichen Verkaufswert der Vergleichung zu Grunde legte, als wenn man etwa die der Besteuerung dienenden Abschätzungswerte wählte, da diese teilweise bereits nicht mehr zutrafen und in ihrem Verhältnis zum eigentlichen Verkehrswerte nicht leicht verständlich waren. Ausgeschlossen waren von vorneherein die Besitzer mit einem landwirtschaftlich benutzten Eigentum von weniger als 0,50 ha, da sie als Landwirte nicht in Betracht kommen konnten.

Nachdem in dieser Weise der Wert der einzelnen Anwesen ermittelt war, wurde zunächst der Betrag der auf denselben lastenden Hypothekarschulden auf Grund der Eintragungen in die Hypothekenbücher und die bezüglichen Register festgestellt. In der Provinz Rheinhessen legten die dortigen Einrichtungen, insbesondere die dort zulässigen generellen und gesetzlichen Hypothekenrechte der Ermittelung der Belastung vielfach Hindernisse in den Weg, sodass die betreffenden Ziffern, wie der Generalbericht bemerkt, nur approximativen Wert besitzen. Die noch nicht bezahlten Kaufgelder wurden auf Grund der Einträge in den Mutationsverzeichnissen erhoben unter Berücksichtigung des Inhaltes der Versteigerungsprotokolle aus den letzten Jahren.

In der Regel wurden fünf Besitzgruppen gebildet: von 0,50 bis 1 ha, 1 bis 2, 2 bis 5, 5 bis 10 und über 10 ha. Dazu traten beim Vorhandensein von grösserem Grundbesitz noch zwei Gruppen: von 10 bis 20 und über 20 ha. Weiter wurden die Besitzer geschieden nach der Art des Wirtschaftsbetriebes in Landwirte, die ausschliesslich Landwirtschaft treiben, in Landwirte, die daneben noch Erwerb durch Tagelohn suchen und in solche, die mit der Landwirtschaft noch einen Gewerbebetrieb verbinden.

Die Kommissäre waren angewiesen, wo immer möglich auch die in den Hypothekenbüchern nicht eingetragenen, auf dem persönlichen Kredit der Darleiher beruhenden Mobiliarschulden zu ermitteln. Es ist das auch in der Regel geschehen, zum grössten Teil, nach der Ansicht der Kommissäre, mit Erfolg. In zwei Gemeinden musste die ganze Schuldenaufnahme unterbleiben: die eine wies wegen ihrer Nähe zu grösseren Städten einen ganz städtischen Charakter auf, sodass die Hypotheken vorwiegend auf nicht landwirtschaftlich benütztem Boden ruhten; in der anderen waren nur wenige Hypotheken in den öffentlichen Büchern eingetragen, die Verschuldung indessen sehr gross, ohne dass doch Mittel vorhanden gewesen wären, ihren Umfang festzustellen.

Auf dieser Grundlage wurden die Fragen, die das Programm aufwirft, beantwortet, und die Berichte ausgearbeitet. Analog den drei Tabellen der badischen Enquete wurde auch hier jedem Bericht eine Uebersicht beigegeben, in der die Verschuldung und ihr Verhältnis zum Liegenschaftswerte nachgewiesen ist, getrennt für die rein landwirtschaftlichen Betriebe, für diejenigen mit Landwirtschaft und Taglohnarbeiten und diejenigen mit Landwirtschaft und Gewerbe, wobei jedesmal die Verschuldeten und die Unverschuldeten auseinander gehalten werden.

Der Gesamtbericht, weniger eingehend, als der badische, verarbeitet die Ergebnisse nach folgenden Gesichtspunkten:

1. Darlegung der Verschuldung in Prozenten des Liegenschaftswertes für alle Gemeinden;
2. Verschuldung der allein Landwirtschaft Treibenden;
3. Verschuldung der Landwirte mit Tagelohnarbeit;
4. Verschuldung der Landwirte mit Gewerbebetrieb;
5. Prozentalische Belastung der Verschuldeten allein;
6. Schuldenstand in den einzelnen Besitzgruppen;
7. Zunahme der Verschuldung in den letzten zehn Jahren;
8. Zinsen und Güterzieler;
9. Ursachen der Verschuldung;
10. Zwangsveräusserungen;
11. Steuern als Ursache der Verschuldung.

Eine zusammenfassende Tabelle veranschaulicht schliesslich die Verteilung des gesamten ermittelten Schuldenstandes auf die einzelnen

Besitzgruppen, indem sie für jede derselben das Areal, die Anzahl der Besitzer im ganzen und der verschuldeten im besonderen, sowie den Prozentsatz der Verschuldung nach dem Liegenschaftswert der Verschuldeten nachweist.

Die hessische Enquete wendet den Ertragsverhältnissen ebenfalls grosse Aufmerksamkeit zu, indem sie von den Kommissären die Einzeldarstellung einiger grösserer und kleinerer typischer Wirtschaften verlangt, durch Anlegung eines Besitzstandsnachweises, einer Natural- und einer Geldrechnung, sowie einer Rentabilitätsberechnung für die betreffenden Anwesen. Allein sie bringt diese Untersuchungen nicht in nähere Beziehungen zum Verschuldungsproblem. Die Geldrechnung ergiebt wohl u. a., welcher bare Erlös schliesslich aus der Wirtschaft resultiert und zur Verzinsung und Tilgung allfälliger Schulden übrig bleibt, aber ihr Resultat wird nicht zu solchen Folgerungen verwertet. Die Vergleichung des Schuldenstandes mit dem Verkehrswert ist der einzige Versuch, den die hessische Enquete macht, um die hypothekarische Belastung des landwirtschaftlichen Besitzes zu messen.

C) Die württembergischen Erhebungen von 1884/5.[1])

Zur gleichen Zeit, wie in Hessen, entschloss man sich auch in Württemberg nach dem erfolgreichen Vorgange Badens, durch eine Enquete den Ursachen des unbefriedigenden Standes der Landwirtschaft nachzuforschen. Als am 5. Mai 1884 die Kammer der Abgeordneten sich in diesem Sinne äusserte, wies die Regierung zwar auf die Schwierigkeiten und Bedenken hin, welche der Anstellung umfassender Untersuchungen entgegenstanden, erklärte sich aber bereit, versuchsweise noch im Laufe des Jahres 1884 in einer kleineren Zahl von Gemeinden Enqueten vornehmen zu lassen, indem sie sich vorbehielt, je nach dem Ergebnis zur Veranstaltung einer allgemeineren, auf breiterer Grundlage beruhenden Erhebung zu schreiten. Demgemäss wurde im Gegensatz zu dem Vorbild Badens das Untersuchungsgebiet auf sechs Gemeinden beschränkt.

Um so enger schloss man sich in allem anderen an das badische Muster an: dieselben Grundsätze waren bei der Auswahl der Erhebungsgemeinden massgebend, dieselben Fragen wurden, mit Abweichungen im einzelnen, dem Programm einverleibt, dieselben Anweisungen der Instruktion zu Grunde gelegt, die Berichterstattung ausdrücklich nach der in Baden befolgten Methode vorgeschrieben, den Kommissären die badischen Berichte zum eingehenden Studium in die Hand gegeben.

---

[1]) Ergebnisse der Erhebungen über die Lage der bäuerlichen Landwirtschaft in den Gemeinden Willsbach, Oeschelbronn, Oberkollwangen, Wiesenbach, Ingerkingen und Christazhofen des Königreichs Württemberg 1884—1885. Stuttgart 1886.

Hervorzuheben ist die reiche Fülle von statistischem Material, das den Erhebungsorganen teils vom statistischen Landesamt, teils von der Katasterkommission zuging, um sie in ihrer Arbeit zu unterstützen. Wir finden darin eine tabellarische Uebersicht über die Ergebnisse der mit der Berufszählung vom 5. Juni 1882 verbundenen landwirtschaftlichen Betriebsstatistik, enthaltend eine Reihe der wichtigsten auf die einzelnen Flächen-Grössenklassen bezüglichen Angaben wie die Zahl der Wirtschaften mit landwirtschaftlichem Betrieb, die Anzahl der selbständigen Landwirte, welche ausserdem eine oder mehrere Erwerbsthätigkeiten als Haupt- oder als Nebenberuf ausüben, die Zahl der rein landwirtschaftlichen Haushaltungen, einschliesslich der mit Tagelohnarbeiten verbundenen; ferner eine Uebersicht der Grundbesitzverteilung, enthaltend die Anzahl der Wirtschaften und den Umfang des landwirtschaftlichen Areals nach Kulturarten und Grössenklassen; ein namentliches Verzeichnis der Vorstände von Haushaltungen mit landwirtschaftlichem Betrieb nach dem Stande vom 5. Juni 1882 in der Gruppierung nach Flächen-Grössenklassen; die Steuerklassen, in welche die Grundstücke der Erhebungsgemeinde eingeteilt waren und das Areal derselben; die Kauf- und Pachtpreise, soweit solche für die Zwecke der Steuereinschätzung erhoben waren und ähnliches mehr. Ausserdem wurde es den Kommissären ausdrücklich gestattet, falls sich das Bedürfnis weiteren statistischen Materials oder weiterer Mitteilungen aus den Akten der Grundsteuereinschätzung geltend machen sollte, sich unmittelbar an die betreffenden Behörden zu wenden.

Die schliessliche Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der bäuerlichen Bevölkerung auf Grund der Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchung hatte, wie in Baden und Hessen, durch eine Kommission zu geschehen, die bestand aus einem Delegierten der Zentralstelle für die Landwirtschaft als Vorsitzenden, dem Erhebungskommissär, dem Ortsvorsteher, einem vom Gemeinderat der betreffenden Gemeinde und einem vom Ausschuss des betreffenden landwirtschaftlichen Bezirksvereins zu ernennenden mit den einschlägigen Verhältnissen vertrauten Manne.

Hinsichtlich der Ermittelung der Verschuldung richtete man das Augenmerk von Anfang an auf eine möglichst exakte und vollständige Erfassung der gesamten existierenden Schuldenlast. Ueberzeugt jedoch, dass die bloss schätzungsweise Erhebung des ganzen Schuldenstandes in einer Gemeinde nur ein unzuverlässiges Material ergeben würde, legte man auf die Erhebung der Hypothekarschulden, wie sie aus den Einträgen in den öffentlichen Büchern hervorgeht, das Hauptgewicht, weil man dadurch bestimmte und zuverlässige Zahlen erhielt. Demgemäss wurden die Gemeinden veranlasst, die entsprechenden Auszüge aus den Pfandbüchern, die Erhebung des Schuldgrundes und der bezahlten, aber im Pfandbuch noch nicht gelöschten Beträge zu ermitteln und dem Enquetekommissär zu weiterer Bearbeitung zu übergeben.

In Betracht kamen dabei nur die Pfandschulden und die Kaufschillingsreste. Dagegen blieben ausser Betracht die im Unter-

pfandsbuch vorgemerkten Forderungen zur Sicherung der gesetzlichen Pfandrechtstitel der Ehefrauen auf die Immobilien des Mannes wegen ihres gesamten in die Verwaltung des letzteren gelangenden bezw. gelangten beweglichen Vermögens, sowie der gesetzlichen Pfandrechtstitel der Kinder auf die Immobilien ihres Aszendenten wegen ihres in der gesetzlichen Verwaltung des letzteren stehenden beweglichen Vermögens, sowie endlich die durch Unterpfand gestellten im Unterpfandsbuch vorgemerkten Dienstkautionen. Dagegen wurden auch die Schulden, die auf auswärts gelegenen Liegenschaften pfandrechtlich eingetragen waren, in die Darstellung einbezogen.

Die Bearbeitung des von den Gemeinden gelieferten Materials erfolgte durch die Kommissäre; die leitenden Hauptgrundsätze waren dabei die Einteilung nach Besitzgruppen und die Scheidung der rein landwirtschaftlichen Haushaltungen (inklusive Tagelöhner) von den landwirtschaftlichen Haushaltungen mit gewerblichem etc. Nebengeschäft. Ausserdem war eine Berechnung des liegenschaftlichen Aktivvermögens, um dieses der Verschuldung gegenüberzustellen, vorzunehmen; es geschah dies durch Kapitalisierung des Steueranschlages mit $33\,^1/_3$, indem man von der Annahme ausging, dass der Steueranschlag im Durchschnitt des ganzen Landes etwa eine 3-prozentige Verzinsung des Grundkapitals darstelle. Freilich zeigte sich im Laufe der Untersuchung, dass diese Annahme nicht überall den Verhältnissen entsprach, indem die Kaufpreise und die geschätzten Wertanschläge vielfach unter dem durch die obige Berechnung ermittelten Betrage standen. Um einen Ueberblick über die Verschuldungsverhältnisse der Gemeinde als Gesamtheit der Gemeindegenossen zu bekommen, wurde die Gesamtsumme der in der Gemeinde versteuerten Aktivkapitalien erhoben.

Da man sich im übrigen der Ueberzeugung nicht verschliessen konnte, dass die Darstellung der Gesamtverschuldung, d. h. der Hypothekar- und der anderen Schulden, für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der bäuerlichen Bevölkerung von grösserem Werte sein müsste, als nur die Darstellung der Hypothekarverschuldung, so wurde da, wo nach dem Urteil der Ortsbehörde die betreffenden Verhältnisse der Einzelnen bekannt waren, neben der Erhebung der Immobiliarschulden, durch eingehende Beratung mit der Ortsbehörde unter Heranziehung weiterer sachkundiger, zuverlässiger Männer aus der Gemeinde der Versuch einer Schätzung des gesamten Schuldenstandes angeordnet, wobei thunlichst dieselbe Unterscheidung nach Besitzgruppen, sowie nach rein landwirtschaftlichen und nach gemischten Betrieben getroffen wurde. Wo nach dem Urteil der Ortsbehörde die Gesamtschuldverhältnisse der einzelnen Gemeindeangehörigen schätzungsweise nicht ermittelt werden konnten, wurden wenigstens über die mutmassliche Gesamtschuld der Gesamtheit der Gemeindeangehörigen und über deren Ursachen soweit als möglich Erhebungen angestellt.

Solche Schätzungen der Gesamtverschuldung wurden in sämtlichen Erhebungsgemeinden als möglich erkannt und vorgenommen;

über die Richtigkeit der Ergebnisse wird ein Urteil nicht abgegeben.

Den Einzelberichten folgt jeweilen eine summarische Uebersicht über die Immobiliarverschuldung, die getrennt nach Betriebskategorien (rein landwirtschaftliche und gemischte) und nach Verschuldeten und Unverschuldeten für die Besitzkategorien folgende Nachweise enthält: Zahl der Fälle, Grösse des Grundbesitzes, Steuerkapitalwert der Güter und Gebäude, Betrag der Schulden, herrührend aus Kauf, Erbteilung und anderen Ursachen. Gesamtbetrag der Immobiliarschulden, Betrag der gezahlten aber nicht gelöschten Schulden, Restbetrag absolut und in Prozenten des gesamten Steuerkapitalwertes. Bemerkenswert ist hiebei, dass das Ergebnis der Liquidation betreffend die bezahlten aber nicht gestrichenen Schulden in die Uebersicht mit aufgenommen und für die einzelnen Besitzkategorien in ihrer genauen Spezialisierung mitgeteilt wird. Im übrigen enthalten diese tabellarischen Uebersichten wie der Text, den sie begleiten, manche Abweichungen von dem angegebenen Schema; so finden wir meistens noch Angaben über die nicht versicherten Schulden hineinverarbeitet; der Berichterstatter über die Gemeinde Oberkollwangen hat sogar noch eine Rubrik für den Zinsfuss und eine für den Gläubiger in das Schema eingefügt und auch diese Verhältnisse soweit als möglich für die einzelnen Besitzkategorien zur Anschauung gebracht. Die Besitzgruppen, die den Tabellen zu Grunde liegen, sind nicht einheitlich gebildet worden, sondern mit Rücksicht auf die konkrete Grundbesitzverteilung der betreffenden Gemeinden, im ganzen aber sind sie spezialisiert gehalten und bewegen sich namentlich in den untersten Gruppen meistens in Intervallen von Viertelshektaren.

Der Gesamtbericht weist keine besonderen Eigentümlichkeiten auf. Wie bei den früher besprochenen Enqueten werden an Hand der Einzelberichte die im Programm gestellten Fragen zu beantworten gesucht: Verteilung der Verschuldung auf die Besitz- und Betriebskategorien. Zunahme der Verschuldung in den letzten Jahren, Ursachen der Verschuldung, Zwangsversteigerungen u. s. w.

Auch die württembergische Enquete enthält eine Reihe von Ertrags-Berechnungen; dieselben werden jedoch, wie in Hessen, in keinen engeren Zusammenhang mit der Verschuldung gebracht.

Als die Enquete von der Regierung beschlossen wurde, machte man von dem Ergebnis ausdrücklich die Veranstaltung einer weiteren Untersuchung abhängig. Da das Resultat im ganzen zu keinen Befürchtungen für die Zukunft des landwirtschaftlichen Grundbesitzes Anlass gab, liess man es bei dem erstmaligen Versuch bewenden. Erst zehn Jahre später, als die Klagen über die ungünstige Lage der Landwirtschaft fortdauerten, entschloss man sich, zu neuen Erhebungen zu schreiten.

Indessen weicht die hiebei eingeschlagene Methode nicht unwesentlich von der früheren ab, sodass wir zunächst noch über eine

nach dem badischen Typus unternommene Enquete berichten wollen, um jene zweite württembergische Erhebung erst am Schlusse zu besprechen.

D) Die bayerischen Erhebungen von 1894/95.[1])

Die bayerische Enquete fällt um ein volles Jahrzehnt später als die bisher erwähnten. Nachdem sowohl im Landtag, wie in den landwirtschaftlichen Kreisen mehrfach der Wunsch hervorgetreten war, probeweise Erhebungen über den Schuldenstand und die wirtschaftlichen Verhältnisse in einzelnen typischen Gemeinden des Landes vorzunehmen, wurden seitens des Staatsministeriums des Inneren im Laufe des Jahres 1894 die erforderlichen Einleitungen getroffen. Ueber die Grundzüge der ganzen Erhebung, über das Programm und die Instruktion wurde das Generalkomitee des landwirtschaftlichen Vereins in Bayern einvernommen. Bei Bestimmung der Zahl der Erhebungsgemeinden wurde darauf gesehen, dass neben den verschiedenen Kulturverhältnissen auch alle Landesteile möglichst berücksichtigt würden. Das Ergebnis war, dass für jeden Regierungsbezirk 3, für das ganze Königreich sonach 24 Gemeinden ausgesucht wurden. Die Wahl selbst wurde in die Hand der Landräte, d. h. unabhängiger Organe der Selbstverwaltung gelegt, indem die sämtlichen von diesen vorgeschlagenen Gemeinden acceptiert wurden. Eine dem Bericht beigegebene Karte veranschaulicht durch rote Punkte ihre Verteilung über das Königreich. Für die Bestimmung der Erhebungsorgane wurde den Kreiskomitees des landwirtschaftlichen Vereins das Vorschlagsrecht übertragen und sämtlichen Vorgeschlagenen, 22 an Zahl, die Bestätigung der Regierung erteilt. Das statistische Bureau, das Oberbergamt und die Brandversicherungskammer wurden zur Lieferung von Material herangezogen, das Generalkomitee des landwirtschaftlichen Vereins, die Distriktverwaltungs- und Gemeindebehörden, die Hypotheken- und die Rentämter, sowie die Notare zu thatkräftiger Unterstützung der Arbeit aufgefordert. Als Kommission, mit der die Ergebnisse und Vorschläge zur Abfassung der Berichte zu besprechen waren, fungierten die Gemeindevertretungen.

Mit der Vornahme der Erhebungen wurde überall im Laufe des Winters 1894/95 begonnen. Im Frühjahr 1895 gelangten die meisten zum Abschluss. Die ersten Berichte liefen im Mai, die letzten im Juli ein. Ausdrücklich wird bemerkt, dass die Arbeiten ohne jede Störung vor sich gingen und sich nicht nur der Unterstützung durch die Behörden zu erfreuen hatten, sondern auch bei der Bevölkerung der beteiligten Gemeinden überall Entgegenkommen fanden, sodass mehrere Kommissäre nach Beendigung der Aufnahmen von den Ortseinwohnern um Vorträge und sonstige Unterstützung durch sachverständigen Rat angegangen wurden.

---

[1]) Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse in 24 Gemeinden des Königreichs Bayern. München 1895.

Abgesehen von den später zu erwähnenden Zusammenstellungen der auf den Schuldenstand und den Grundwert bezüglichen Angaben durch das statistische Bureau, wurde von einer centralisierten Bearbeitung, wie sie in dem Generalbericht der übrigen Enqueten vorliegt, abgesehen, und die Publikation auf die Drucklegung der sämtlichen von den Kommissären gelieferten Berichte ihrem vollen Inhalte nach beschränkt.

Die Fragen, welche hinsichtlich der Verschuldung laut Programm zu beantworten waren, sind ziemlich dieselben, wie bei den anderen Enqueten: Gesamtbetrag und Verteilung der Immobiliarschulden auf die einzelnen Besitzgruppen, Betrag der bezahlten aber nicht gestrichenen Schulden, Höhe der Kurrentschulden im allgemeinen und innerhalb der verschiedenen Besitzgruppen, Alter der Schulden und Zunahme in den letzten Jahren, Regelmässigkeit in der Erfüllung der Zins- und Abzahlungsverbindlichkeiten, Ursachen der Verschuldung.

Nachdem für jedes der in der Gemeinde vorhandenen Anwesen mit landwirtschaftlichem Betrieb, die gemeinschaftlich mit dem Bürgermeister ermittelt wurden, eine Besitzliste angelegt war, wurden für jedes derselben die im Hypothekenbuche eingetragenen Schulden erhoben und nach den verschiedenen Entstehungsursachen in die Liste eingetragen, inbegriffen die auf auswärts gelegenen Liegenschaften von Gemeindeangehörigen lastenden Schulden. Nach erfolgter Aufstellung des Verschuldungsnachweises wurde im persönlichen Benehmen mit den Schuldnern der Betrag der bereits bezahlten aber noch nicht gelöschten Schulden festgestellt. Soweit es sich um Schulden handelte, die durch Entrichtung von Annuitäten getilgt wurden und bei denen bayerische Bankinstitute als Gläubiger beteiligt waren, teilte der Erhebungskommissär den betreffenden Banken ein Verzeichnis der Schuldner mit und ersuchte sie, ihm für jeden Schuldner den Betrag der durch Abzahlungen noch nicht getilgten Restschuld bekannt zu geben. Auch die durch diese doppelte Liquidation gefundenen Abstriche wurden in die Besitzliste aufgenommen.

Unter allen Umständen musste, um womöglich die totale Höhe der Verschuldung kennen zu lernen, die Gemeindevertretung über die Ausdehnung der Kurrentschulden vernommen werden. Der Erfolg dieser Nachforschungen wurde wesentlich bedingt durch die den Kommissären strengstens eingeschärfte und möglichst bekannt gegebene Pflicht, über die Resultate keinerlei Mitteilungen an Dritte zu machen.

Als Anhaltspunkte für die Ermittelung des Liegenschaftswertes, welcher der Immobiliarverschuldung gegenübergestellt wurde, dienten die Kauf- und Uebernahmspreise; auch die üblichen Pachtpreise durften herangezogen werden. Wenn sich über die Wertermittelung Zweifel ergaben, wurde die Unterstützung der Gemeindevertretung in Anspruch genommen.

Für die Bestimmung des Gebäudewertes wurden die Versicherungssummen und die Schätzungen der Immobiliarbrandversicherungsanstalt als Grundlage angenommen.

Die für jede einzelne landwirtschaftliche Haushaltung ausgefüllte Besitzliste enthielt demnach folgende Rubriken:

1. Vor- und Zuname des Besitzers;
2. Hausnummer;
3. Umfang der landwirtschaftlich benützten Grundfläche;
4. Umfang der forstwirtschaftlich benützten Grundfläche;
5. Umfang des gesamten Anwesens;
6. Gebäude;
7. Wert des ganzen Grundbesitzes und der Gebäude;
8. Bezeichnung des Besitzes als grösserer, mittlerer oder Klein-Besitz;
9. Allfällige Verbindung der Landwirtschaft mit Taglohnarbeiten;
10. Allfällige Verbindung der Landwirtschaft mit Gewerbe und Industrie und nähere Bezeichnung derselben;
11. Darlehenshypotheken einschl. Ewiggelder;
12. Kauf- und Strichschillingsreste, Reste aus Tauschaufgaben etc.;
13. Familienschulden (Erbabfindungen, Elterngüter, Voraus-, Hausgelder, Zehrpfennige, Eheeinbringungen u. s. w.);
14. Sonstige Hypothekenschulden;

   } Die im Hypothekenbuch auf dem Anwesen eingetragenen Schulden nach ihren Entstehungsursachen;

15. Summe aller im Hypothekenbuch eingetragenen Schulden;
16. Durch Annuitätenzahlungen oder in sonstiger Weise getilgter aber noch nicht gelöschter Kapitalbetrag;
17. Betrag der thatsächlichen Immobiliarverschuldung;
18. Etwa ermittelte Kurrentschulden.

Den Berichten sind keinerlei statistische Tabellen beigegeben; sie halten sich streng an das Fragenschema, das sie in der Regel ziemlich kurz beantworten. Hinsichtlich der Verwertung der Untersuchungen, die über die Ertrags- und Rentabilitätsverhältnisse angestellt wurden, gilt dasselbe wie bei Hessen und Württemberg.

Der Publikation der einzelnen Erhebungsberichte sind einige auf Grund der Besitzlisten im statistischen Bureau angefertigte Uebersichten anhangsweise beigefügt, darunter eine summarische Nachweisung des Immobiliarschuldenstandes in den einzelnen Gemeinden nach den Rubriken 11 bis 17 der Besitzlisten, eine Nebeneinanderstellung des Immobiliarwertes und der Immobiliarschulden in den Gemeinden samt dem Prozentverhältnis, und endlich eine Tabelle, welche das Verhältnis der thatsächlichen Immobilienschulden (im Gegensatz zu den bücherlichen) zum Gesamtwert des Grundbesitzes für die Kategorien des kleineren, mittleren und grösseren Besitzes in den 24 Erhebungsgemeinden absolut und prozental zur Darstellung bringt. Eine Hilfs-

tabelle erläutert, welche Flächengrössen in den verschiedenen Gemeinden als „kleinerer", „mittlerer" und „grösserer" Besitz bezeichnet wurden.

E) Die württembergischen Erhebungen von 1894/95.[1])

Gleichzeitig mit der eben besprochenen bayrischen Enquete, die sich vollständig im Rahmen des durch die badischen Erhebungen geschaffenen Typus bewegte, befasste man sich in Württemberg mit einer erneuten Untersuchung der landwirtschaftlichen Zustände, die das badische Vorbild zwar nicht ganz verleugnete, aber doch im wesentlichen auf einer anderen methodischen Grundlage beruhte.

Die frühere Enquete aus den Jahren 1884/5 hatte zu dem Ergebnis geführt, „dass in den Erhebungsgemeinden die wirtschaftliche Lage der bäuerlichen Bevölkerung im allgemeinen eine nicht unbefriedigende und zur Zeit daselbst in keiner Beziehung ein Notstand vorhanden ist, dass dagegen in verschiedenen einzelnen Beziehungen die Anbahnung von Verbesserungen sehr wohlthätig wirken würde". Als nun im Juni 1894 die trotzdem fortdauernden Klagen über die bedrängte Lage der Landwirtschaft das Ministerium des Inneren nötigten, zu neuen Erhebungen zu schreiten, beschloss man, um das Urteil von vorneherein besser zu fundieren, der neuen Enquete räumlich eine viel breitere Grundlage zu geben, als der früheren, und sie statt dessen sachlich auf einzelne wenige leicht festzustellende Punkte zu beschränken, welche für die Beurteilung der Verhältnisse von besonderer Wichtigkeit sind.

Als solche Punkte, durch deren Erforschung die Gesamtlage der betreffenden Gemeinden als genügend charakterisiert erachtet wurde, bestimmte man:

1. die Höhe der Pfandschulden,
2. den Gesamtbetrag an versteuerbaren Kapitalzinsen und Renten,
3. die durchschnittliche Höhe des Pachtpreises der Aecker und Wiesen,
4. die Höhe der Verkaufspreise der Aecker und Wiesen,
5. Zahl und Umfang der in den letzten 10 Jahren vorgekommenen Zwangsversteigerungen landwirtschaftlich benützter Liegenschaften.

Während bei der früheren Erhebung zu jedem der zahlreichen Hauptpunkte eine ganze Reihe von Fragen gestellt war, handelte es sich hier fast ausschliesslich um eine zahlenmässige Beantwortung einer einzigen Hauptfrage über jeden der fünf Punkte nach einfachen, wenig gegliederten Formularien. Dagegen bedeutete es eine Erweiterung

[1]) Ergebnisse der Erhebungen über den Stand der Landwirtschaft in Württemberg 1895. Im Auftrag des K. Ministeriums des Inneren bearbeitet von der K. Centralstelle für die Landwirtschaft. (Württembergische Jahrbücher für Statistik und Landeskunde. Jahrg. 1895. Heft II.)

der Fragestellung, dass über die Punkte 1 bis 4 Aufschluss nicht nur für das Jahr 1894, sondern auch für die Jahre 1884 und 1874 verlangt wurde. Den Erhebungsorganen wurde es ausserdem anheimgestellt, ohne Anstellung förmlicher Erhebungen noch weitere Mitteilungen zu machen, welche für die Beurteilung der gegenwärtigen Lage ihrer Gemeinden im Verhältnis zu den Zuständen vor 10 und 20 Jahren von Bedeutung zu sein schienen.

Zur Durchführung der Enquete wurden die Ortsvorsteher bestimmt. Nachdem eine in zwei Gemeinden vorgenommene Probeerhebung ein befriedigendes Resultat ergeben hatte, wurde auf den Vorschlag der Centralstelle für die Landwirtschaft die Zahl der Erhebungsgemeinden auf 126 festgestellt, und zwar wurde die Auswahl in der Weise getroffen, dass auf jeden Oberamtsbezirk des Landes 2 Gemeinden entfielen und im ganzen die besseren, mittleren und geringeren Gemeinden je in gleicher Anzahl vertreten waren.

Die Erhebungsarbeiten wurden in der Zeit vom Dezember 1894 bis Februar 1895 mehr oder weniger vollständig zum Abschluss gebracht. Neben der Ausfüllung der Fragebogen gaben viele Ortsvorsteher nicht nur wertvolle Erläuterungen zu den einzelnen Erhebungen, sondern sie fügten auch dem vom Ministerium des Inneren ausgesprochenen Wunsche gemäss noch weitere Mitteilungen über die landwirtschaftliche Lage hinzu im Vergleich mit den Verhältnissen vor 10 und 20 Jahren. Mit der Verarbeitung des gesamten Materials und der Zusammenstellung der Ergebnisse wurde die Zentralstelle für die Landwirtschaft beauftragt. Schon im Sommer 1895 erfolgte die Veröffentlichung der wichtigsten Ergebnisse in den Württembergischen Jahrbüchern für Statistik und Landeskunde. Sie zerfällt in einen Textteil und einen tabellarischen Anhang und entspricht nach Inhalt und Umfang genau dem Generalbericht der badischen, hessischen und der früheren württembergischen Enquete. Die einzelnen Fragebogen, welche ungefähr den Erhebungsberichten dieser Enqueten entsprachen, wurden nicht veröffentlicht.

Aus der Fassung des Programmes geht hervor, dass das Hauptgewicht bei der Aufnahme der Verschuldung darauf gelegt wurde, die Entwicklungstendenz zu erfassen. Die Fragestellung lautet einfach genug: „wie viele Pfandschulden waren in den Pfandbüchern eingetragen je auf 1. Januar 1874, 1884, 1894, und wie verteilen sich diese Schulden nach den Ursachen ihrer Entstehung, soweit solche aus den Pfandeinträgen ersichtlich sind?“ Als solche Entstehungsursachen kamen in Betracht Erbteilungen (Gutsübernahmen, Gleichstellungen), Liegenschaftskäufe und „sonstige Ursachen“ (Darlehen etc.). Eine Rubrik für Bemerkungen in dem für den Schuldennachweis bestimmten Formular liess Raum übrig für allfällige Mitteilungen über den Betrag der bereits bezahlten aber nicht gestrichenen Schulden und über den Umfang der Mobiliarverschuldung.

Die einzige exakte Grösse von statistischer Bedeutung, die gewonnen wurde, war demnach der Gesamtbetrag der in den Erhebungsgemeinden zu bestimmten Zeitpunkten bücherlich eingetragenen Pfand-

schulden in ihrer Verteilung nach gewissen juristischen Ursachenkategorien. Bei einigen Gemeinden konnten die bedeutenden Schuldbeträge, welche von grösseren industriellen und gewerblichen Untersuchungen herrührten, auf Grund der gemachten Angaben ausgeschieden werden; sonst aber war aus den Erhebungsformularen nur die hypothekarische Belastung der Gemeinden als Gesamtheit zu ersehen und eine Verteilung der Schulden nach irgendwelchen socialen Gesichtspunkten ausgeschlossen.

Von 21 Gemeinden wurde für alle drei Erhebungsjahre die Höhe der bezahlten, aber nicht gelöschten Pfandschulden angegeben; es geht aus den bezüglichen Zahlenangaben hervor, dass diese Beträge in den drei Jahren in einem annähernd gleichen Verhältnis zu den Gesamtsummen der eingetragenen Schulden standen. Von insgesamt 71 Gemeinden lagen keine Mitteilungen vor, die zu einer Berechnung des faktischen Schuldenstandes an Stelle des bücherlichen hätten können benützt werden. In den 55 Gemeinden, von denen bezügliche Angaben wenigstens für das Jahr 1894 gemacht wurden, bewegte sich der Betrag der bezahlten aber noch nicht gelöschten Pfandschulden zwischen 0,6 % und 27 % des Totals der in diesen Gemeinden eingetragenen Schulden; im ganzen stellte sich diese nicht mehr zu Recht bestehende Schuldsumme auf 8,4 % der gesamten in den 55 Gemeinden bücherlich fixierten Schuldenlast.

Was die Verteilung der Hypothekenschulden auf die verschiedenen Verschuldungsarten betrifft, so hebt der Bericht hervor, dass die Unterscheidung nicht in allen Gemeinden in gleicher Weise nach den gleichen wirtschaftlichen Vorgängen vorgenommen wurde. So berichteten mehrere Ortsvorstände, dass die Ausscheidung nach Erbteilungen und Darlehen nicht möglich sei, weil die Verpflichtungen aus Erbteilungen in der Regel sofort bezahlt würden und Darlehen zur Deckung dienten, die Schulden aus Gutsübernahmen aber solange unversichert stehen blieben, bis die Schuld infolge Ablebens der Eltern zu bezahlen sei, was dann gleichfalls durch Aufnahme von Anlehen geschehe. Zu der verschiedenen Behandlungsweise in den einzelnen Gemeinden kommt dann noch, dass die Ausscheidung keineswegs in allen Gemeinden pünktlich und zuverlässig vorgenommen wurde, sodass die betreffenden Zahlen keineswegs als einwandfrei gelten können.

Dafür wurden über die tiefer liegenden Gründe der Verschuldung, welche ja in den juristischen Entstehungskategorien keineswegs zum Ausdruck gelangen, von einer grösseren Anzahl Gemeinden in den Bemerkungen zum Fragebogen mannigfache Aufschlüsse gegeben, welche sich auf Güterschlächterei, hohe Liegenschaftspreise, Rückgang der Hausindustrie, Missernten, niedrige Getreidepreise u. s. w. bezogen.

Ueber die Höhe der unversicherten Schulden im Jahre 1894 hatten 72 Erhebungsgemeinden berichtet; ihre Angaben beruhen aber nur auf mehr oder minder zuverlässigen Schätzungen, betreffen auch zuweilen bloss die Schulden der Darlehenskassen ohne Berücksichtigung der sonstigen. In diesen Gemeinden zusammen belaufen sich die Mobiliar-

schulden auf 37,3% der eingetragenen Pfandschulden, in 26 Gemeinden auf mehr als 50 und in 6 Gemeinden auf mehr als 100%.

Von den 11 Anhangstabellen beziehen sich 3 auf die Verschuldung. Tabelle III stellt den Gesamtbetrag der im Unterpfandsbuch eingetragenen Schulden in den Jahren 1874, 1884, 1894 und die prozentale Zu- oder Abnahme vom Jahre 1874 bis 1884 und bis 1894 für die sämtlichen einzelnen Gemeinden dar.

Tabelle IV giebt eine Uebersicht über die Höhe der bezahlten, aber noch nicht gelöschten Pfandschulden in den drei Erhebungsjahren, absolut und in Prozenten des Gesamtbetrages, sowie über die Höhe der unversicherten Schulden im Jahre 1894, absolut und in Prozenten des Totals der Pfandschulden.

Tabelle V verteilt die in den drei Erhebungsjahren ermittelten Pfandschulden auf die drei Entstehungskategorien: Erbteilung, Liegenschaftsverkehr, sonstige Ursachen, und ermittelt die prozentale Zunahme von 1874 bis 1884 und von da bis 1894 innerhalb dieser drei Kategorien.

Allen drei Tabellen liegen als Einheiten die Gemeinden zu Grunde, die nach den vier Kreisen des Landes geordnet sind. Die Tabelle IV weist infolge des lückenhaften Materials (s. o.) nur für eine geringe Zahl von Gemeinden vollständige Angaben auf.

Wenn wir uns erinnern, dass wir von einer Bestandsaufnahme in erster Linie Einsicht verlangen in die Höhe und Intensität der Verschuldung der verschiedenen Grundbesitzerklassen, so werden wir keinen Augenblick zögern anzuerkennen, dass die Hypothekarstatistik wie sie in der badischen, der hessischen, württembergischen und bayrischen Enquete vorliegt, ihre Aufgabe besser gelöst hat als irgend eine andere hypothekarstatistische Arbeit. Während wir sonst fast überall — eine Ausnahme machten in erster Linie die ungarischen und die preussischen Probeerhebungen in ausgewählten Gemeinden — feststellen mussten, dass über eine Reihe wichtigster Punkte sich kein Aufschluss finden lasse, haben wir es hier — es ist das Verdienst Badens, vorangegangen zu sein und die nötigen Dispositionen getroffen zu haben — mit Erhebungen zu thun, die über das Ziel von vorneherein im Klaren sind und grundsätzlich darauf ausgehen, durch Erfassung der Verschuldung in ihrer sozialen Gliederung auf die entscheidenden Fragen eine Antwort zu erhalten.

Die folgenden einzelnen Punkte, die für die Hypothekarstatistik der süddeutschen Agrarenqueten — abgesehen von der württembergischen von 1895 — charakteristisch sind, müssen als vorbildlich hervorgehoben werden:

1. Ausgangspunkt ist die einzelne Besitzeinheit. Die Ermittelung des Gesamtbesitzes der einzelnen Haushaltungen, auch des in auswärtigen Gemeinden gelegenen, ist die Voraussetzung der Aufnahme der Schulden.

2. Diese Konstituierung der Besitzeinheiten ermöglicht die Bildung von Grundbesitzkategorien, die nach der Grösse abgestuft sind.
3. Durch Ausscheidung der unverschuldeten Besitzer wird die Möglichkeit geschaffen, irreführende Durchschnittsgrössen zu vermeiden und einen Einblick zu gewinnen in die thatsächliche Lage des verschuldeten Grundbesitzes und in die wirtschaftliche Struktur der untersuchten Gemeinden.
4. Die persönliche Liquidation mit den Schuldnern beseitigt die Inkongruenz zwischen bücherlicher und thatsächlicher Verschuldung und giebt den Zahlen über die Verschuldungshöhe möglichste Richtigkeit und praktische Brauchbarkeit.
5. Die gleichzeitige Erhebung und Schätzung der Mobiliarverschuldung beseitigt den oft gehörten Einwand, ohne Kenntnis dieser Schulden sei jede Hypothekarstatistik für das Verständnis der ökonomischen Lage der Grundbesitzer unbrauchbar.

Der einzige wichtige Punkt, in dem die süddeutschen Agrarenqueten den Aufgaben der Verschuldungsstatistik nicht gerecht geworden sind, ist die Wertvergleichung: die ermittelten Schulden werden nicht mit dem Ertrags- sondern mit dem Verkehrswert verglichen, während doch die Verschuldung den Eigentümer je nach der Rentabilität und nicht nach dem Marktpreis seines Gutes belastet.

Es braucht wohl nicht besonders hervorgehoben zu werden, dass alles, was hier über die süddeutschen Enqueten gesagt worden ist, sich nur auf den durch Baden geschaffenen Typus bezieht, nicht aber auf die davon abweichenden württembergischen Erhebungen von 1895. Indem diese gerade in den entscheidenden Punkten das Beispiel der früheren Enqueten nicht befolgen, nicht auf die Besitzeinheiten zurückgehen, sondern die Gemeinden als Einheit fassen, geben sie alles das wieder auf, was durch die früheren Enqueten gewonnen war, und bedeuten nach allen Seiten einen entschiedenen Rückschritt.

ACHTES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in der Schweiz.

Die Anzahl der Schweizer Kantone, in denen sich zahlenmässige Angaben über Stand oder Gang der hypothekarischen Verschuldung finden, ist vergleichungsweise recht beträchtlich: Zürich, Bern, Luzern, Nidwalden, Glarus, Solothurn, Freiburg, Aargau, Thurgau, Baselland, Baselstadt, Schaffhausen werden genannt.[1]) Indessen ist die Zahl wirk-

[1]) Vgl. vor allem: Protokoll der Konferenz kantonaler Delegierter betreffend Erhebungen über die Bodenverschuldung, abgehalten im Ständeratssaale in Bern am 20. und 21. April 1892 (Bern 1892); Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung betr. die Revision der Bundesverfassung zur Einführung der Rechtseinheit (vom 28. Nov. 1896) S. 26 f.; Dr. *E. Hofmann*, Die Bodenverschuldung in der Schweiz (Schweiz. Bl. für Wirtschafts- und Sozialpolitik, III. 783 fg.).

licher statistischer Erhebungen aus den Grund- und Hypothekenbüchern sehr klein, und noch kleiner die Zahl derer, die in methodologischer Hinsicht Interesse gewähren oder über deren Methode sich überhaupt aus den Publikationen etwas feststellen lässt. Der Geschäftsbericht des *Basel-Städtischen* Regierungsrates enthält seit einer Reihe von Jahren Mitteilungen über den Verkehr auf dem Grundbuchamte, und darunter, gesondert nach Land und Stadt, auch Angaben über Zahl und Betrag der jährlich eingetragenen und gelöschten Pfandrechte, die nach einigen Merkmalen spezialisiert werden: Darlehen hiesiger Privaten und Aktiengesellschaften, Darlehen hiesiger Korporationen, Darlehen auswärtiger Kreditoren, Kredite zu Gunsten Hiesiger, Kredite zu Gunsten Auswärtiger, Kautionen zu Gunsten Hiesiger, Kautionen zu Gunsten Auswärtiger, Auskäufe, gesetzliche Pfandrechte. Der Bericht von *C. Mühlemann* über die Verschuldung des Grundbesitzes im Kanton *Bern* [1]) hat keine genauen statistischen Nachweise über Stand und Bewegung der Verschuldung zur Grundlage und stützt sich lediglich auf steuerstatistisches Material und einzelne privatim gesammelte Mitteilungen über bäuerliche Wohlstandsverhältnisse. Die Mitteilungen von *J. Kistler* über die Verschuldung im Kanton *Aargau* basieren auf Auszügen, die von den Aktuariaten der Gemeindesteuerkommissionen aus den Liegenschaftsverzeichnissen und Steuerbüchern angefertigt worden sind.[2]) Eine eigentliche Hypothekarstatistik besitzt dagegen der Kanton *Zürich*.[3]) Hier werden die regelmässigen Berichte der mit der Führung der Grundbücher betrauten Notare durch das kantonale statistische Bureau herausgegeben. Ein besonderer Abschnitt der Rechtsstatistik beschäftigt sich mit dem Hypothekarwesen. Der letzte, die Periode von 1885—1891 umfassende Bericht, der uns allein vorliegt, enthält folgende Uebersichten:

1. Die Veränderungen in den Grundversicherungen von 1885 bis 1891. Hier sind für die einzelnen Bezirke neben einandergestellt der Gesamtbetrag zu Beginn der Periode, der Betrag der neu errichteten und der gelöschten Grundversicherungen, der Gesamtbetrag am Schluss der Periode und der Betrag der Vermehrung. Dasselbe wird nachgewiesen für die Periode von 1875 bis 1884.
2. Bestand der Grundversicherungen nach Gemeinden. Diese Tabelle enthält für jede einzelne Gemeinde den Bestand zu Anfang und am Schluss der Berichtsperiode sowie die Differenz.
3. Neu errichtete Grundversicherungen. Die Summen, nach Bezirken und Entstehungsjahren geordnet, zerfallen in folgende

---

[1]) Mitteilungen des bernischen statistischen Bureaus, Jahrgang 1893, Lieferung 1.

[2]) Vgl. Erhebungen über Vermögen, Schulden und Erwerb im Kanton Aargau in den Jahren 1892, 1886 und 1872. Von *J. Kistler*, Steuerpräsident in Aarau. (Zeitschrift für schweiz. Statistik, 31. Jahrgang. 1895. S. 293 ff.)

[3]) Vgl. Statistische Mitteilungen betr. den Kanton Zürich, herausgegeben vom kantonalen statistischen Bureau. Jahr I, Heft 1. (Winterthur 1892.)

Rubriken: eigentliche Schuldbriefe, Kaufschuldbriefe, Auskaufsversicherungsbriefe, Weiberguts-, Kautions-, Leibgedingsversicherungen u. dgl.

4. Gelöschte Grundversicherungen. Hier werden geschieden die gewöhnlichen Löschungen (eigentliche Schuldbriefe, Kaufschuldbriefe u. s. w.) von den aufgerufenen vermissten, schon früher getilgten Briefen. Auch diese Nachweisungen werden für die Jahre und die Bezirke geliefert.
5. Die Grundwerte im Verhältnis zu den bestehenden Grundversicherungen. Hier wird für den Beginn und den Schluss der Periode nachgewiesen: der Verkehrswert des Kulturlandes und Waldbodens (ohne Staatswaldungen), der Assekuranzwert der Gebäude (ohne Staatsgebäude), das Total des Grundwertes, der Gesamtbetrag der Grundversicherungen, die Belastung in Prozenten des Grundwertes und per Hektare. Tabellarische Einheit ist der Bezirk.

Neben Zürich wäre etwa noch *Baselland* zu nennen, das seit 1889, wo der Betrag sämtlicher Hypotheken gemeindeweise ermittelt wurde, die Verschuldungsbewegung verfolgt. Seit 1893 sind die Bezirksgerichtsschreibereien angewiesen, jährlich über die Verschuldungsbewegung zu berichten.[1])

Aus den letzten Jahren endlich liegen zwei Untersuchungen über die Verschuldung in kleinen Bezirken vor. Die eine „Ueber die Bodenverschuldung in *Nidwalden*“ von Regierungsrat *A. Flueler*[2]) sucht die Bewegung der Verschuldung für die beiden als typisch angenommenen Bezirksgemeinden Wolfenschiessen und Dallenwil, ihren gegenwärtigen Stand und ihr Verhältniss zum Werte der Liegenschaften festzustellen. Da sie bloss die Resultate und Berechnungen enthält, ohne auf die Erhebungsmethode einzugehen, kann sie hier übergangen werden, umsomehr als sie ein ganz minimales Gebiet und Verhältnisse von geringer allgemeiner Bedeutung betrifft.

Wichtiger ist die zweite Arbeit: „Bericht über die Bodenverschuldung im Kreis Matzingen“ (Kanton *Thurgau*) von Dr. *E. Hofmann*.[3]) Der Verfasser verfolgte den Plan, für den genannten Kreis den Gang und Stand der Hypothekarverschuldung im allgemeinen und den Stand der Bodenverschuldung im besonderen zu ermitteln. Durch sorgfältige Benützung der Fertigungsmanuale und Pfandprotokolle stellte er für jedes Jahr von 1852 an die Summen der neuerrichteten Schuldbriefe und Schuldtilgungen fest, um so für jedes Jahr die jeweilige Zu- oder Abnahme berechnen zu können. Da bei einer im Jahre 1879

[1]) Vgl. Bericht des Regierungsrates an den hohen Landrat über das Ergebnis der volkswirtschaftlichen Enquete auf Ende 1889. Liestal 1890; dazu die jährlichen Amtsberichte der Regierung. Eingehende Verbesserungsvorschläge im Sinne einer Gliederung der Verschuldungsmasse enthält der entsprechende Bericht der Enquetekommission an den h. Landrat über das Ergebnis der volkswirtschaftlichen Enquete auf Ende 1889. Liestal 1895.

[2]) Landwirtschaftliches Jahrbuch der Schweiz. Bd. VIII 1894. S. 336 ff.

[3]) Landwirtschaftliches Jahrbuch der Schweiz. Bd. VIII 1894. S. 85 ff.

vorgenommenen Bereinigung der Pfandprotokolle sämtliche vor dem 1. Juni 1852 errichteten noch zu Kraft bestehenden Schuldbriefe zusammengezogen und bereinigt worden waren, so konnte auf diese Weise nicht nur die jährliche Bewegung, sondern auch auf 31. Dezember 1879 der Stand der Verschuldung ermittelt werden, woraus sich dann durch Addition oder Subtraktion der jährlichen Zu- oder Abnahme der Stand auch auf den Schluss aller späteren Jahre gewinnen liess.

Die Schuldverschreibungen wurden gesondert in zwei Gruppen, von denen die eine die Schuld- und Ueberbesserungsbriefe, die andere die Weibergutsbriefe, Leibgedings- und Verpfründungsbriefe, sowie die Verschreibung von dinglichen Nutzniessungs- und Wohnungsrechten zugewiesen erhielt; dazu traten dann noch die Kaufschuldbriefe.

Es sollte aber nicht nur die Hypothekarverschuldung im allgemeinen, sondern speziell die „Bodenverschuldung“ in engerem Sinne, d. h. die rein landwirtschaftliche Verschuldung konstatiert werden. Zu diesem Zweck wurde an Hand eines aus den Steuerregistern hergestellten Verzeichnisses die Verschuldung aller industriellen, gewerblichen und Handelsetablissements aus den Pfandprotokollen ermittelt. Man ging aber noch weiter und eruierte auch noch die Verschuldung der Gewerbetreibenden, die zugleich Grundbesitzer sind, und schied durch genaue Behandlung jedes Einzelfalles an Hand des Wortlautes der Schuldbriefe die Verschuldung des landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Besitzes und der zum Gewerbebetrieb benützten Gebäulichkeiten aus, wobei je nach den konkreten Verhältnissen die Schuldsumme nach Prozenten des Katasterwertes auf die beiden Arten des Unterpfandes verteilt wurde. Auf diese Weise wurde die gesamte Verschuldung des landwirtschaftlichen und des gewerblichen Besitzes auf Ende 1892 gesondert erhoben und nachgewiesen. Leider war es dem Leiter der Enquete nicht möglich — aus äusserlichen Gründen — auch noch den schuldenfreien Grundbesitz auszuscheiden und die Grundbesitzer nach der Grösse ihres Besitzes und dem Grade ihrer Verschuldung nach Klassen zu gruppieren.

Mit der gleichen Exaktheit, die zur Feststellung der rein landwirtschaftlichen Verschuldung aufgewendet wurde, ging man daran, die faktische Verschuldung aus der bücherlichen zu ermitteln. Ueber den Grad der Benutzung der mit dem Höchstbetrag eingeschriebenen Kredite gaben die Bankinstitute, welche Inhaber derartiger Kreditbriefe waren, bereitwillig Auskunft. Um auch hinsichtlich der Kaufschuldbriefe, von denen eine Anzahl ganz oder teilweise abbezahlt waren, ohne doch zur Löschung eingereicht worden zu sein, ein möglichst genaues Resultat zu erhalten, wurden überall da, wo ein Bankinstitut Gläubiger war, Erkundigungen über die Höhe der geleisteten Abzahlungen eingezogen. Bei den im Privatbesitz befindlichen Kaufschuldbriefen, bei denen ein gleiches Verfahren ausgeschlossen war, behalf man sich damit, denselben Grad der Tilgung anzunehmen, der sich bei den Banken ergeben hatte.

Die Resultate seiner Arbeit legte Dr. *Hofmann* in dem erwähnten Berichte nieder, einer in jeder Hinsicht musterhaften Publikation.

Alles in allem bestätigt auch die Matzinger Enquete, was wir schon mehrmals gefunden haben: dass nämlich das Wertvollste auf unserem Gebiete durch die mit der statistischen Methode arbeitende Untersuchung ausgewählter Bezirke geleistet wird.

Die beiden Arbeiten aus dem Kanton Nidwalden und dem Kanton Thurgau gehören dem Jahre 1892 an. Es hatte damals den Anschein, als sollte die Hypothekenverschuldung in der Schweiz einen raschen Aufschwung nehmen. Das schweizerische Landwirtschaftsdepartement hatte sich der Sache bemächtigt; eine Versammlung kantonaler Delegierten war auf seinen Wunsch zusammenberufen worden, um die Hypothekarstatistik zu besprechen. Die skeptischen Aeusserungen der meisten Delegierten und das dürftige Ergebnis der Verhandlungen brachten aber alles wieder ins Stocken, sodass das Beispiel Thurgaus und Nidwaldens bisher keine Nachfolge gefunden hat.

NEUNTES KAPITEL.

Die Hypothekarstatistik in einigen andern Ländern.

Der Vollständigkeit der Berichterstattung halber sollen in diesem Kapitel noch eine Anzahl hypothekarstatistischer Erhebungen zusammengestellt werden, die wegen des Mangels an ausreichenden Unterlagen nicht für sich selbständig behandelt werden konnten.

Das Herzogtum *Braunschweig* scheint wenigstens von Zeit zu Zeit den Stand seiner Hypothekenschulden aufzunehmen. Wie dabei vorgegangen wird, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Im dritten Heft der „Beiträge zur Statistik des Herzogtums Braunschweig“ (1876) findet sich eine Uebersicht der im Herzogtum ingrossierten Hypothekenkapitale, indem der Bestand der am Schluss der Jahre 1856, 1860, 1865, 1870 und 1874 haftenden Hypothekenschulden für die einzelnen Städte und Amtsbezirke aufgeführt wird.

Frankreich hat im Laufe dieses Jahrhunderts mehrmals den Totalbetrag seiner Hypothekarlasten aufnehmen lassen. Die letzte solche Aufnahme stammt aus dem Jahre 1877 und bezieht sich auf den 31. Dezember 1876.[1]) Die Hypothekenämter wurden angewiesen, aus ihren Büchern den Betrag zu ermitteln, mit dem der französische Grundbesitz an dem genannten Tage belastet war. Der Crédit foncier war dabei nicht zu berücksichtigen, da er seine eigenen Mitteilungen machte. Mit Rücksicht auf die notorische Thatsache, dass nicht allen Abzahlungen auch sofort die entsprechende Löschung im öffentlichen Buche folgt, erhielten die Hypothekenämter zugleich den Auftrag, mitzuteilen, wie hoch sich in ihren Bezirken vermutlich die Summe solcher bezahlten aber nicht gestrichenen Schulden belaufe. Etwas näheres

[1]) Vgl.: Bulletin de statistique et de législation comparée. Deuxième année. Tome troisième, Paris 1878, p. 217/8, „La dette hypothécaire“.

wurde nicht erhoben: die offizielle Publikation enthält demnach nichts als die ermittelte Gesamtsumme für Frankreich, den Totalbetrag des Crédit foncier und den schätzungsweise gefundenen Betrag der bezahlten aber nicht gelöschten Schulden. Das ist so ziemlich das Dürftigste, was sich auf dem ganzen Gebiete der Hypothekarstatistik findet; weniger kann überhaupt nicht geboten werden.

Rumänien scheint in seiner Justizstatistik, zum letzten Male für 1886, auch den Betrag der eingeschriebenen Hypotheken konstatiert zu haben.[1]) Auch *Dänemark* scheint früher der Hypothekarstatistik einige Aufmerksamkeit zugewendet zu haben, während man sich in *Norwegen* mit blossen Schätzungen begnügte.[1])

Grössere Bedeutung kommt allem Anschein nach der *russischen* Hypothekarstatistik zu. Wir finden über die Bodenverschuldung in Russland Zahlenangaben, die auf umfassendere Erhebungen schliessen lassen. So teilt der Direktor der statistischen Centralkommission, *N. Troinitsky*, u. a. die Zahl und den Flächeninhalt der am 1. Januar 1892 hypothezierten Güter mit samt dem Betrag der darauf lastenden Schulden; er bildet sogar Gruppen, in welche die sämtlichen Gouvernements nach dem Umfang und dem Grad der Verschuldung eingeordnet werden.[1])

Spanien soll nach dem Urteil von *A. Wirminghaus* schon seit mehreren Jahrzehnten „eingehende Nachweise über die Bewegung und die hypothekarische Belastung des Grundeigentums" besitzen.[2])

Unter den südamerikanischen Staaten erfreut sich u. a. *Argentinien* schon seit längerer Zeit einer Statistik der Hypotheken. Schon für die Jahre 1881 bis und mit 1886 finden wir Zahl und Betrag der Eintragungen und Löschungen für die einzelnen Distrikte der Provinz Buenos-Ayres nachgewiesen im statistischen Jahrbuch dieser Provinz.[3]) Das seit 1892 erscheinende städtische statistische Jahrbuch von Buenos-Ayres enthält regelmässig einen ziemlich eingehenden Abschnitt über die Hypothekenbewegung.[4]) Die Erhebungen über die hypothekarische Belastung der Hauptstadt wurden, wie es scheint, 1889 begonnen. Die bezüglichen Angaben werden aus den Büchern des Amtes der direkten Steuern gezogen und der Generaldirektion der städtischen Statistik geliefert. Wir finden hier Angaben über die Zahl der hypothezierten Grundstücke, den Umfang des hypothezierten Bodens, den Betrag der jährlichen neuen Hypotheken, die durchschnittliche Belastung eines Quadratmeters, Zahl, Geschlecht und Nationalität der Gläubiger und Schuldner.

[1]) Les impôts et les dettes hypothécaires sur la propriété foncière rustique dans quelques états d'Europe. (Bulletin de l'institut international de statistique. Tome VII, livr. II, Rome 1894, p. 365—409).

[2]) A. Wirminghaus Artikel „Grundbesitz (Statistik)" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Bd. IV, 1892, S. 173.

[3]) Vgl. das „Annuaire statistique de la province de Buénos-Ayres" für die Jahre 1881 bis incl. 1886.

[4]) Vgl. Anuario estadístico de la ciudad de Buénos-Aires. 1891—1895. (Buénos-Aires 1892—1896).

Auch *Uruguay* hat seit einiger Zeit eine statistische Buchführung über die Hypothekenbewegung eingerichtet. Am 26. Mai wurde den Hypothekenbuchführern vorgeschrieben, über den Gang ihrer Geschäfte monatlich an die Generaldirektion der Statistik zu berichten. Seit dieser Zeit erscheinen im statistischen Jahrbuch die Hypothekenbeträge und die Zahl der hypothezierten Grundstücke, nach Monaten der Eintragung und Departementen geordnet. [1])

Endlich ist noch *Japan* zu erwähnen, das, wie aus seinem statistischen Jahrbuch hervorgeht, die Bodenverschuldung ebenfalls in den Kreis seiner Statistik einzubeziehen begonnen hat.[2])

---

[1]) Vgl. Anuario estadístico de la república oriental del Uruguay, 1887—1894 (Montevideo 1888—1895).

[2]) Die Verschuldungsstatistik der *Vereinigten Staaten von Nord-Amerika* aus dem Jahre 1890 ist dem Verfasser leider erst nach Abschluss der Arbeit bekannt geworden.

SCHLUSS.

Suchen wir zum Schluss kurz zusammenzufassen, was sich etwa aus der Untersuchung der Gegenwart für die allernächste Zukunft der Hypothekarstatistik ergiebt.

Da scheinen mir denn vier Thatsachen von fundamentaler Bedeutung zu sein:

1. die Einwände, die bisher oft gegen die Hypothekarstatistik erhoben worden sind, sie führe wegen der Simultanhypotheken und wegen der Incongruenz zwischen bücherlicher und thatsächlicher Verschuldung zu wertlosen Resultaten, haben sich als unbedeutend herausgestellt und haben die von Jahrzehnt zu Jahrzehnt zunehmende Vergrösserung des Arbeitsgebietes der Hypothekarstatistik nicht aufzuhalten vermocht.
2. der Hauptmangel aller bisherigen Hypothekarstatistik liegt darin, dass sie die wirtschaftliche und soziale Gliederung der grundbesitzenden Klassen fast völlig vernachlässigt hat und den Grundbesitz vielfach als eine einheitliche Masse behandelt.
3. es fehlt noch allerwärts in der Hypothekarstatistik an einem richtigen Massstab, um die Verschuldung des ländlichen Grundbesitzes an seinem Wert zu messen.
4. das Beste auf dem Gebiete der Hypothekarstatistik ist bisher in allen Ländern da geleistet worden, wo man sich auf ein ausgewähltes Erhebungsgebiet beschränkt hat.

Daraus ergeben sich für die nächste Zukunft die folgenden Postulate, auf deren Verwirklichung die Freunde der Hypothekarstatistik alle ihre Anstrengungen vereinigen sollten:

1. Differenzierung des Grundbesitzes nach seinen ökonomischen und sozialen Unterschieden in den Nachweisungen und Erhebungsformularen der Statistik.
2. Förderung der landwirtschaftlichen Buchführung und der Ertragsstatistik.
3. Durchführung von hypothekarstatistischen Enqueten in typischen Bezirken.